TRIBUNALE ORDINARIO DI PORDENONE
SEZIONE CIVILE

ESECUZIONI IMMOBILIARI

G.E. DOTT.SSA ELISA TESCO

ESECUZIONE R.G. N. 102/2024 E.I.

PROCEDURA:

Creditore procedente:
[redacted]

Debitori esecutati:
[redacted]

PERITO ESTIMATORE:

arch. Francesca Aiello
Via Vittorio Veneto n. 13 - 33097 Spilimbergo (PN)
Cell.: 349-1483584
Tel.: 0427-450224
E-mail: francescaaiello.arch@libero.it
PEC: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it
C.F. : LLAFNC62L60F839P
P.IVA: 07970711219
Ordine Architetti PPC Pordenone n. 869
Sito web: https://www.archfrancescaaiello.it/

RELAZIONE INTEGRATIVA

DELL'ELABORATO PERITALE RAPPORTO DI VALUTAZIONE DEPOSITATO IN DATA 02-03.06.2025

PREMESSE:

La sottoscritta arch. Francesca Aiello, in qualità di perito estimatore nella procedura EI 102/2024 in oggetto, premette quanto segue:

a) **che è stata nominata** con provvedimento della precedente G.E. dott.ssa Roberta Bolzoni in data 31.01.2025, ricevendo il mandato di perito estimatore **(v. all. n. 1);**

b) **che ha depositato telematicamente il giuramento** in data 03.02.2025 **(v. all. n. 2);**

c) **che l'udienza è stata fissata per l'11.07.2025 ore 11,00** con provvedimento del G.E. dott.ssa Elisa Tesco in data 09.03.2025 **(v. all. n. 3);**

d) **che ha depositato telematicamente nel fascicolo della procedura gli elaborati peritali** in data 02-03.06.2025, e precisamente:
   - la relazione peritale composta da n. 47 pagine **(v. all. n. 4),** corredata da tutti gli allegati ivi elencati alle pagg. da 41 a 47;
   - la relazione riassuntiva (richiesta nel punto k di cui al mandato), composta da n. 14 pagine **(v. all. n. 5),** corredata dagli allegati ivi elencati a pag. 7;

e) **che il notaio delegato, dott. Orazio Greco, ha trasmesso al G.E. la nota di "Osservazioni per l'udienza 569 C.P.C."** in data 10.06.2025, con richiesta di opportuni provvedimenti, qualora ritenuti necessari; e che il G.E. dott.ssa Elisa Tesco con provvedimento in data 20.06.2025 (notificato alla sottoscritta in data 23.06.2025 a mezzo pec) **(v. all. n. 6),** ha così disposto: ***"Visto. Si comunichi allo stimatore, affinché integri la propria relazione entro la prossima udienza in merito ai rilievi sollevati, ultimo cpv. - 20/06/2025";***

CONSIDERAZIONI:

f) **il Notaio delegato, nell'ultimo capoverso delle osservazioni di cui al punto e) delle premesse,** ha esposto quanto segue **(v. all. n. 6):**
"(DATO ATTO) che, nella relazione di stima il Consulente riferisce che vi sono delle difformità catastali e a tal proposito non indica se sono sanabili, delle difformità edilizie sanabili e che non è stato rilasciato alcun certificato di insussistenza provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile riguardante le difformità urbanistiche";

g) **con riferimento ai rilievi sollevati dal Notaio delegato ed in ottemperanza alla richiesta di integrazioni alla relazione peritale richiesta dal G.E.** relativamente all'ultimo capoverso delle osservazioni, la sottoscritta espone chiarimenti ed integrazioni in merito a ciascuno degli argomenti di seguito numerati 1), 2), 3), facendo di volta in volta riferimento a tutto quanto già esposto nella relazione peritale (depositata), con il supporto degli allegati ivi menzionati ed elencati (tutti depositati) **(v. all. n. 4):**
   1) sulle difformità catastali;
   2) sulle difformità edilizie e sulle regolarizzazioni edilizie e catastali;
   3) sul mancato rilascio del certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile (PN).

NOTE INTEGRATIVE:

1) SULLE DIFFORMITÀ CATASTALI:

Il Notaio delegato segnala che nella relazione di stima è stata riferita la sussistenza di difformità catastali e che non è stato indicato se siano sanabili.
Si richiama e si sottopone all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato tutto quanto già esposto nella relazione peritale alle pagg. da 8 a 11, con il supporto degli allegati ivi menzionati, e si riassume:

a) **che il corpo unico pignorato comprende** n. 2 unità immobiliari catastali di fabbricati: abitazione tipo A/2 (fl. 13 p.lla 822 sub. 1), e garage tipo C/6 (fl. 13 p.lla 822 sub. 2), oltre scoperto esclusivo pertinenziale;

b) **che le difformità catastali sono state riscontrate nell'unità immobiliare abitazione con riferimento alla planimetria catastale scheda prot. n. 3073/B presentata in data 08.10.1987** relativa alla u.i. fl. 13 p.lla 822 sub. 1 **(v. ALL. 2.8.1 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 7);**

c) **che alla su citata scheda catastale prot. n. 3073/B del 08.10.1987 corrisponde la visura** catastale dell'abitazione u.i. fl. 13 p.lla 822 sub. 1 effettuata in data 04.02.2025 **(v. ALL. 2.7.1 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 8);**

d) **che alla data dell'accesso lo stato dei luoghi dell'abitazione pignorata** in alcune localizzazioni è risultato difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale del 08.10.1987 prot. n. 3073/B **(v. ALL. 2.8.1, all. 8),** la quale risulta allegata anche al titolo di proprietà degli esecutati: Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - cessione di quota, per Notaio Vera Garlatti in data 29.06.2020 rep. n. 17400, racc. n. 7143 **(v. ALL. 3.1.1 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 9);**
le difformità riscontrate sono state individuate nella relazione peritale alle pagg. 10-11 con il supporto degli schemi planimetrici di raffronto ivi menzionati **(v. ALL. 5.2.4 depositati);**

e) **che, alla luce delle difformità catastali come sopra evidenziate, in sede di relazione peritale si è provveduto alla presentazione di denuncia di variazione catastale** per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare mediante procedura DOCFA, pratica n. PN0035108/2025 in data 06.05.2025 in atti dal 06.05.2025, presentata dal tecnico autorizzato, abilitato ed incaricato, ing. [redacted] **(v. ALL. 1.6, ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4 depositati);**

f) **che pertanto, risultano aggiornate alla data del 06.05.2025 sia la planimetria catastale** dell'abitazione (ai vari livelli) rappresentativa e conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sito **(v. ALL. 2.8.3 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 10),** sia la visura catastale storica dell'unità immobiliare risultante dalla variazione medesima **(v. ALL. 2.7.5 allegata alla relazione peritale, qui riallegata con il n. 11);**
il tutto, come specificato a pag. 11 della relazione peritale, righi da 16 a 23.

In conclusione, sulla base di tutto quanto sopra esposto, si fa presente che la planimetria catastale dell'abitazione, rappresentativa e conforme allo stato dei luoghi riscontrato in sito alla data dell'accesso, è stata aggiornata in data 06.05.2025 e risulta allegata alla relazione peritale, in ottemperanza alle disposizioni di cui al punto 14) del mandato **(v. ALL. 1.1, all. n. 1).**

2) SULLE DIFFORMITÀ EDILIZIE E SULLE REGOLARIZZAZIONI EDILIZIE E CATASTALI:

Con riferimento alle difformità edilizie riscontrate nell'abitazione pignorata, si richiama e si sottopone all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato tutto quanto già esposto nella relazione peritale alle pagg. da 23 a 28, con il supporto degli allegati ivi menzionati; si riassume quanto segue, al fine di agevolare l'inquadramento delle problematiche:

a) **che in esito all'accesso agli atti dell'edilizia presso il Comune di Sacile si sono evidenziate rilevanti carenze documentali nelle pratiche rese disponibili** per la consultazione, e che l'UTC, tramite il responsabile, ha rilasciato in data 28.04.2025 l'attestazione in cui ha comunicato di non essere riuscito a reperire in archivio alcune indispensabili documentazioni dalla sottoscritta richieste e sollecitate; il tutto, come esposto e documentato a pag. 23 della relazione peritale, con il supporto delle corrispondenze con l'UTC **(v. ALL. 4.1 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 12);**

b) **che, per le gravi motivazioni di cui al precedente punto a), nella relazione peritale è stato tecnicamente possibile effettuare le considerazioni sulle difformità edilizie** raffrontando lo stato luoghi con le sole documentazioni risultate concretamente disponibili, le quali non sono complete, stante le irreperibilità come sopra attestate al 28.04.2025; il tutto, come esposto nella relazione peritale a pag. 24 ultimo capoverso, con il supporto degli allegati ivi menzionati **(v. ALL. 4.4.3, ALL. 5.2.5 depositati),** e come dettagliato a pag. 25;

c) **che per le irregolarità edilizie dell'abitazione, indicate con i nn. 1), 2), 3)** a pag. 26 della relazione peritale, si è prevista la riduzione in pristino in conformità al progetto autorizzato, e che gli oneri quantificati comprendono anche le spese tecniche che si renderanno necessarie, dopo l'esecuzione dei lavori, per il futuro aggiornamento della planimetria catastale e dell'Attestato di Prestazione Energetica secondo l'assetto che risulterà attuato; **il tutto, tenendo conto delle imprescindibili precisazioni esposte** nelle Note di cui all'ultimo capoverso a pag. 26 della relazione peritale;

d) **che per le irregolarità edilizie dell'abitazione, indicate con i nn. 4), 5), 6), 7)** a pag. 27 della relazione peritale, si è prevista la possibilità di regolarizzazione mediante pratica di SCIA in sanatoria e pagamento di sanzione pecuniaria; **il tutto, tenendo conto delle imprescindibili precisazioni esposte** nelle Note alle pagg. 27-28 della relazione peritale;

e) **che il futuro assetto complessivo dell'abitazione, risultante dalle regolarizzazioni edilizie di cui ai precedenti punti c) e d),** sarà differente sia rispetto a quello rappresentato nella vecchia scheda catastale del 08.10.1987 prot. n. 3073/B **(v. all. n. 8),** sia rispetto a quello rappresentato nella planimetria catastale aggiornata all'attuale stato dei luoghi n. PN0035108/2025 in data 06.05.2025 **(v. all. n. 10);**
pertanto, tale futuro assetto complessivo, una volta regolarizzato dal punto di vista edilizio, dovrà essere rappresentato in una nuova planimetria catastale, sostenendo una spesa tecnica già prevista nella quantificazione degli oneri di cui al precedente capo c).

In conclusione, sulla base di tutto quanto sopra esposto, si ribadisce che le difformità edilizie dell'abitazione sono state desunte dal raffronto tra lo stato dei luoghi e gli atti delle pratiche edilizie rese concretamente disponibili dall'UTC del Comune di Sacile, il quale tuttavia ha attestato che nel proprio archivio non è riuscito a reperire alcuni indispensabili elaborati tecnici.
Dopo l'avvenuta regolarizzazione delle difformità edilizie evidenziatesi, sarà necessario aggiornare l'attuale planimetria catastale dell'abitazione **(v. ALL. 2.8.3, all. n. 11),** rendendola conforme al futuro assetto risultante; la relativa spesa tecnica è stata prevista negli oneri (v. capo e).

3) SUL MANCATO RILASCIO DEL CERTIFICATO DI INSUSSISTENZA DI PROVVEDIMENTI SANZIONATORI DA PARTE DEL COMUNE DI SACILE (PN):

Il Notaio delegato segnala che non è stato rilasciato alcun certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile riguardante le difformità urbanistiche. Si richiama e si sottopone all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato tutto quanto già esposto nella relazione peritale alle pag. 28-29, con il supporto degli allegati ivi menzionati; si riassume quanto segue, al fine di agevolare l'inquadramento delle problematiche:

a) **che la costruzione del fabbricato a schiera di cui fanno parte le unità immobiliari** (afferente ad un complesso di n. 24 alloggi residenziali realizzato dalla cooperativa [redacted] tra il 1985 ed il 1987 sulla base di convenzione stipulata con il Comune di Sacile) è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati progettuali a suo tempo approvati e ritenuti dallo stesso Comune di Sacile rispettosi di strumenti urbanistici e regolamenti all'epoca vigenti **(v. ALL. 4.4.1, ALL. 4.4.2, ALL. 4.4.3, ALL. 4.4.4, ALL. 4.4.5 depositati);**

b) **che nel titolo di proprietà agli esecutati del 29.06.2020 si legge, tra l'altro, la seguente dichiarazione dei cedenti,** tra cui [redacted] già assegnatario di alloggio in qualità di socio della cooperativa edilizia nonché presidente del Consiglio di amministrazione della cooperativa [redacted] **(v. ALL. 3.3.1 depositato):**
"che mai sono stati emanati provvedimenti sanzionatori né di carattere amministrativo né di carattere penale" **(v. ALL. 3.1.1 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 9);**

c) **che il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori è stato richiesto** a mezzo pec in data 18.02.2025 allegando la domanda sottoscritta digitalmente dalla sottoscritta e corredata da documenti allegati **(v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13, pagg. 7-8);**
che il rilascio del certificato è stato sollecitato a mezzo pec in data 01.05.2025 **(v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13, pagg. 4-6);**
che, in riscontro al sollecito di cui sopra, il Comune di Sacile ha rilasciato la nota in data 07.05.2025 senza allegare alcun certificato **(v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13, pagg. 1-3);**

d) **che, in linea strettamente tecnica, prendendo atto di tutto quanto sopra esposto, si può soltanto sottoporre nuovamente all'attenzione del G.E. e del Notaio delegato la corrispondenza intercorsa con il Comune di Sacile sull'argomento (v. ALL. 4.2 allegato alla relazione peritale, qui riallegato con il n. 13),** ivi compresa la domanda inoltrata il 18.02.2025, ed altresì segnalare che negli atti delle pratiche edilizie concretamente resi disponibili dall'UTC (incompleti), non si sono rinvenuti, alla data dell'accesso per consultazione cartacea presso il Comune di Sacile (21.03.2025) documenti relativi ad eventuali provvedimenti sanzionatori emessi a carico degli immobili oggi pignorati;

e) **che tuttavia si ritiene imprescindibile precisare che**, stante la carenza documentale già sopra segnalata ed attestata come esposto nel punto 2) capi a) e b), non è possibile escludere con assoluta certezza che, in tempi e circostanze attualmente non prevedibili, l'Ufficio possa rinvenire/esibire in futuro ulteriori documenti che non sono stati resi disponibili alla sottoscritta nel corso degli accertamenti oggetto della presente procedura esecutiva, poiché **la gestione dell'archivio e delle relative ricerche di pratiche, atti, documenti ed elaborati è di competenza del Comune e non del tecnico richiedente, il quale non vi può accedere autonomamente.**

CONCLUSIONI:

In conclusione, sulla base di tutto quanto sopra esposto, motivato e documentato nei precedenti punti della presente relazione integrativa:

1) sulle difformità catastali: punto 1) pag. 3;
2) sulle difformità edilizie e sulle regolarizzazioni edilizie e catastali: punto 2) pag. 4;
3) sul mancato rilascio del certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori da parte del Comune di Sacile (PN): punto 3) pag. 5;

la sottoscritta ritiene di aver fornito, per quanto possibile in linea tecnica, chiarimenti ed integrazioni in merito ai rilievi sollevati dal Notaio delegato nelle sue osservazioni, come richiesto dal G.E. nella comunicazione del 20-23.06.2025.

In ogni caso, la sottoscritta è disponibile ad intervenire in presenza all'udienza fissata per il giorno 11.07.2025 ore 11,00 salvo eventuali differenti disposizioni del G.E.

****

La sottoscritta ringrazia il G.E. per la fiducia ripetutamente accordata, deposita la presente relazione integrativa composta da n. 13 pagine e corredata dagli allegati sottoelencati numerati da 1) a 13), e resta a disposizione.

Con osservanza.

Perito estimatore Arch. Francesca Aiello

01.07.2025

****

ALLEGATI ALLA PRESENTE RELAZIONE INTEGRATIVA:

1) *ALL. 1.1 decreto di nomina perito estimatore in data 31.01.2025*
2) *ALL. 1.2 verbale di giuramento ed accettazione incarico in data 03.02.2025*
3) *provvedimento del G.E. di fissazione della prossima udienza dell'11.07.2025*
4) *testo scritto della relazione peritale depositata in data 02-03.06.2025*
5) *testo scritto della relazione riassuntiva depositata in data 02-03.06.2025*
6) *provvedimento del G.E. allo stimatore in data 20.06.2025, notificato in data 23.06.2025*
7) *ALL. 2.8.1 planimetria catastale dell'abitazione, scheda prot. n. 3073/B del 08.10.1987*
8) *ALL. 2.7.1 visura catastale storica dell'abitazione alla data del 04.02.2025*
9) *ALL. 3.1.1 titolo di provenienza della proprietà agli esecutati in data 29.06.2020*
10) *ALL. 2.8.3 planimetria catastale dell'abitazione aggiornata in data 06.05.2025*
11) *ALL. 2.7.5 visura catastale storica dell'abitazione aggiornata alla data dell'11.05.2025*
12) *ALL. 4.1 richiesta accesso atti edilizia e corrispondenza intercorsa con UTC Comune di Sacile*
13) *ALL. 4.2 richiesta di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori e corrispondenza intercorsa con UTC Comune di Sacile.*

Tribunale di Pordenone

PROCEDURA DI ESECUZIONE IMMOBILIARE

promossa da:

[redacted]

contro:

[redacted]

N° Gen. Rep. **102/2024**
data udienza ex art. 569 c.p.c.: 11-07-2025

Giudice Delle Esecuzioni: **Dott.ssa ELISA TESCO**

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Beni in Sacile (PN)
Via Padova n. 48

Lotto 001 - unico
(abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)

Esperto alla stima: Arch. Francesca Aiello
Codice fiscale: LLAFNC62L60F839P
Partita IVA: 07970711219
Studio in: Via Vittorio Veneto 13 - 33097 Spilimbergo (PN)
Telefono: 0427-450224
Cellulare: 349-1483584
Email: francescaaiello.arch@libero.it
Pec: arch.francesca.aiello@archiworldpec.it

INDICE SINTETICO

1. Dati Catastali

Bene: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Descrizione zona:
Gli immobili pignorati sono siti in Comune di Sacile (PN), in zona semicentrale del capoluogo ubicata ad ovest del centro storico ed a nord-ovest della stazione ferroviaria di Sacile, e fanno parte di un complesso di abitazioni a schiera interposto tra via Bassano e via Padova (su cui è ubicato l'ingresso). La zona, residenziale tranquilla, con spazi verdi pertinenziali alle abitazioni, è servita da viabilità che si connette facilmente sia a sud con la stazione ferroviaria, tramite via Pasubio, via Fasan, viale Lacchin, sia a nord con l'asse viario di collegamento interregionale Strada Statale SS13 Pontebbana **(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).**

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Categoria: Abitazione di tipo civile [A2]
Dati Catastali:
ABITAZIONE+CANTINA (v. ALL. 2.10, ALL. 2.7.5, ALL. 2.8.3, ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1):
Intestazione:
[redacted], diritto di proprietà per 1/9;
[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione dei beni con [redacted];
[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione legale con [redacted];
foglio 13, particella 822, subalterno 1, scheda catastale prot. n. PN0035108 del 06.05.2025, indirizzo via Padova n. 48, piano S1-T-1, comune Sacile (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 187,00 mq;
totale escluse aree scoperte 174,00 mq, rendita € 578,43;
GARAGE (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2):
Intestazione:
[redacted], diritto di proprietà per 1/9;
[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione dei beni con [redacted];
[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione legale con [redacted];
foglio 13, particella 822, subalterno 2, scheda catastale prot. n. 3073/B del 08.10.1987, indirizzo via Padova, piano T, comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 14,00 mq, superficie totale 14,00 mq, rendita € 21,69;

2. Possesso

Bene: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Possesso: Occupato dall'esecutata [redacted] con n. 2 figli con provvedimento assegnazione casa al coniuge, non trascritto nei RR.II.

3. Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili

Bene: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Accessibilità degli immobili ai soggetti diversamente abili: NO

4. Creditori Iscritti

Bene: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Creditori Iscritti:
[redacted]

5. Comproprietari

Beni: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Comproprietari: Nessuno

6. Misure Penali

Beni: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Misure Penali: NO

7. Continuità delle trascrizioni

Bene: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Continuità delle trascrizioni: NO

8. Prezzo

Bene: Via Padova n. 48 - capoluogo - Sacile (PN) - 33077
Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)
Prezzo base d'asta del lotto: **€ 280.051,90**

SOMMARIO:

Lotto unico – corpo unico (abitazione+cantina+garage-scoperto esclusivo) 6
1) Identificazione dei beni immobili oggetto della vendita..... 6
Identificativi catastali del corpo unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo) 8
Informazioni in merito alla conformità catastale..... 10
2) Descrizione generale (quartiere e zona)..... 12
3) Stato di possesso..... 12
4) Vincoli ed oneri giuridici..... 13
5) Altre informazioni per l'acquirente..... 15
6) Attuali e precedenti proprietari 16
7) Pratiche edilizie..... 20
7.1) Conformità edilizia..... 23
7.2) Conformità urbanistica..... 28
Descrizione del corpo unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo) 30
Informazioni relative al calcolo della consistenza..... 34
Accessori..... 36
8) Valutazione complessiva del lotto..... 37
8.1) Criteri e fonti..... 37
8.2) Valutazione del corpo unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo) 39
8.3) Adeguamenti e correzioni della stima..... 40
8.4) Prezzo base d'asta del lotto..... 40

ELENCO ALLEGATI 41

Beni in **Sacile (PN)**
Località/Frazione **capoluogo**
Via Padova n. 48

Lotto: 001 - unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)

La documentazione ex art. 567 c.p.c. risulta completa?

La parte creditrice procedente ha prodotto, tra l'altro, la seguente documentazione:

- certificazione notarile in data 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1);**
- atto di pignoramento immobiliare notificato **(v. ALL. 9.2);**
- nota di trascrizione di pignoramento in data 26.06.2024 **(v. ALL. 9.3);**
- istanza di vendita in data 23.07.2024 **(v. ALL. 9.4);**
- atto di precetto su mutuo fondiario, notificato **(v. ALL. 9.5);**
- titolo esecutivo mutuo fondiario **(v. ALL. 9.6).**

La suddetta documentazione, depositata in atti della procedura, è stata integrata mediante:

- **acquisizione di atti informatizzati del catasto aggiornati a febbraio 2025:**
  - estratto di mappa catastale **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);**
  - elaborato planimetrico catastale ed elenco subalterni del fabbricato **(v. ALL. 2.5, ALL. 2.6);**
  - visure catastali storiche delle unità immobiliari pignorate (abitazione, garage), e visura dell'area di base e pertinenza del fabbricato **(v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.7.2, ALL. 2.7.3);**
  - visure catastali storiche relative alle unità immobiliari da cui deriva l'attuale area di base e pertinenza del fabbricato **(v. ALL. 2.7.4, ALL. 2.7.6, ALL. 2.7.7);**
  - planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate, datate 08.10.1987 **(v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.8.2);**
  - visure catastali di particelle confinanti **(v. ALL. 2.9.1, ALL. 2.9.2, ALL. 2.9.3);**

- **acquisizione di titoli di provenienza della proprietà degli immobili pignorati:**
  - titolo di provenienza della proprietà agli esecutati [redacted] dal 29.06.2020, e relativa nota di trascrizione **(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2);**
  - titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari [redacted] dal 25.10.1991, e relativa nota di trascrizione **(v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);**
  - titolo di provenienza della della proprietà ai precedenti proprietari ante ventennio [redacted] dal 19.07.1988, e relativa nota di trascrizione **(v. ALL. 3.3.1, 3.3.2);**

- **acquisizione di ispezioni ipotecarie e di note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli:**
  - ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate, aggiornate a febbraio-marzo 2025 **(v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3);**
  - ispezioni ipotecarie sui soggetti esecutati, aggiornate a febbraio-marzo 2025 **(v. ALL. 3.4.4, ALL. 3.4.5);**
  - note di trascrizione/iscrizione di formalità pregiudizievoli sulle unità immobiliari pignorate:
  - note trascritte/iscritte nel ventennio anteriore al pignoramento **(v. ALL. 3.5.1, ALL. 3.5.2);**
  - note iscritte/trascritte anteriormente all'ultimo ventennio **(v. da ALL. 3.5.3 ad ALL. 3.5.7);**

- **aggiornamento catastale a mezzo procedura DOCFA relativo all'abitazione pignorata**, redatto e depositato il 06.05.2025 da tecnico abilitato incaricato **(v. ALL. 2.10, ALL. 1.6);** visura catastale storica e planimetria catastale dell'abitazione, aggiornate a seguito della variazione del 06.05.2025 **(v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.8.3);**

La trascrizione dei titoli di acquisto nel ventennio anteriore al pignoramento risulta completa? No

SI SEGNALA LA MANCANZA DI CONTINUITÀ DELLE TRASCRIZIONI:
dalle ispezioni ipotecarie effettuate **(v. ALL. 3.4)** non si desume la trascrizione dell'accettazione, da parte dell'esecutata [redacted], di quote dell'eredità della madre [redacted] deceduta il [redacted]

Atto di pignoramento **(v. ALL. 9.2)** notificato a [redacted] il 21.05.2024 e a [redacted] il 30.05.2024, trascritto il 26.06.2024 a Pordenone in favore di [redacted] **(v. ALL. 9.3, ALL. 3.5.2).**

Trascrizioni di titoli di acquisto della proprietà degli immobili nel ventennio anteriore al pignoramento, desumibili da certificazione notarile depositata in atti della procedura **(v. ALL. 9.1)** e da ispezioni ipotecarie effettuate **(v. ALL. 3.4):**

1) **Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati [redacted] dal 29.06.2020:**
   Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (cessione di quota) per Notaio Vera Garlatti di Sacile (PN) in data 29.06.2020, rep. n. 17400, racc. n. 7143 **(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3),** trascritto a Pordenone il 13.07.2020, RG 7800, RP 5401 **(v. ALL. 3.1.2);**
2) **Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari [redacted] dal 25.10.1991:**
   Dichiarazione di successione legittima/certificato di denunciata successione registrata a Pordenone in data 27.04.1992, rep. n. 3 vol. 768, in morte di [redacted] deceduta il [redacted] **(v. ALL. 3.2.1),** trascritta a Pordenone il 20.11.1992, RG 12673, RP 9825 **(v. ALL. 3.2.2);**
3) **Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari ante ventennio [redacted] dal 19.07.1988:**
   Atto di assegnazione di alloggi a socio di cooperativa edilizia per Notaio Pietro Buscio di Sacile (PN) in data 19.07.1988, rep. n. 64047, racc. n. 12399 **(v. ALL. 3.3.1),** trascritto a Pordenone il 08.08.1988, RG 9077, RP 6973, allegato alla nota di trascrizione RG 9061, RP 6957 **(v. ALL. 3.3.2).**

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Identificativo corpo: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo).

Abitazione di tipo civile [A2] sito in frazione: capoluogo, Via Padova n. 48
Il corpo unico pignorato si compone di n. 2 unità immobiliari, facenti parte di un fabbricato residenziale a schiera sito in Sacile (PN) tra via Padova e via Bassano ed aventi accesso dal civico n. 48 di via Padova **(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2, ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7.5, ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.3, ALL. 2.8.2, ALL. 5.1.1, ALL. 5.2.1).**
Le unità immobiliari, costituenti porzione di testa nord di un fabbricato a schiera (composto nel suo insieme da n. 5 alloggi) comprendono un'abitazione articolata su 3 livelli (T-1 locali residenziali, S1 cantinato sottostante), un box/garage, ed uno scoperto esclusivo pertinenziale a corte/giardino:
ABITAZIONE+CANTINA (v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.8.3):
abitazione su 2 livelli, con ingresso dallo scoperto accessibile dal civico n. 48 di via Padova, e con locali residenziali ai piani terra e primo, comunicanti mediante scala interna; i locali del piano terra comunicano altresì, mediante scala interna, con accessori cantina e ripostiglio siti al piano interrato.
L'unità immobiliare, nell'assetto riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4, ALL. 2.8.3, ALL. 5.2.1),** è costituita da:
piano terra: ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, bagno, lavanderia, centrale termica;
piano primo: disimpegno, studio (ex soffitta), n. 3 camere da letto, bagno finestrato;
piano interrato: ripostiglio, cantina;

GARAGE (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2):
box-garage sito al piano terra, consistente in unico locale accessibile dalla strada pubblica via Padova attraverso porzione di scoperto esclusivo, e comunicante altresì con locali interni dell'abitazione.

Quota e tipologia del diritto
4/9 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Quota e tipologia del diritto
4/9 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Quota e tipologia del diritto
1/9 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Ulteriori informazioni sui debitori:
[redacted] **sono titolari** della quota di piena proprietà pari ad 8/9 in regime di comunione legale dei beni, pervenuta per acquisto con atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso del 29.06.2020 regolarmente trascritto **(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.1.3);**
[redacted] **è altresì titolare** della quota di piena proprietà pari ad 1/9 a lei spettante come bene personale, pervenuta per successione legittima della madre [redacted] deceduta il [redacted] denuncia di successione registrata e trascritta **(v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2);**
non risulta trascritta tuttavia l'accettazione di tale quota di eredità.
[redacted] con n. 2 figli, come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sacile (PN) in data 11.02.2025 **(v. ALL. 3.7.1 pagg. 1-2);**
[redacted] come risulta da certificato contestuale di residenza e stato di famiglia rilasciato dal Comune di Sacile (PN) in data 11.02.2025 **(v. ALL. 3.7.1 pag. 3)** ed altresì da certificato di stato di famiglia cumulativo rilasciato dal Comune di Fontanafredda (PN) in data 12.02.2025 **(v. ALL. 3.7.2 pag. 1).**
[redacted] **hanno contratto matrimonio** in Comune di Fontanafredda (PN) in data 01.05.2006 in regime di comunione legale dei beni;
successivamente, con decreto del Tribunale Ordinario di Pordenone n. cronol. 2872/2023 - RG N. 494/2023 in data 27.04.2023 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 08.04.2023 tra i coniugi;
tutto quanto sopra si desume da estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio rilasciato dal Comune di Fontanafredda (PN) in data 11.02.2025 **(v. ALL. 3.7.3).**
Gli accordi e le condizioni della separazione, ivi compresa l'assegnazione della casa coniugale a [redacted] con i 2 figli minori nati dall'unione con [redacted], risultano dal verbale di separazione consensuale dei coniugi con relativo decreto di omologazione, acquisito presso il Tribunale di Pordenone in data 14.02.2025 **(v. ALL. 3.7.4).**
[redacted] **(v. ALL. 1.5):**
[redacted]

Identificato al Catasto Fabbricati:

ABITAZIONE+CANTINA (v. ALL. 2.10, ALL. 2.7.5, ALL. 2.8.3, ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1):

Intestazione:

[redacted], diritto di proprietà per 1/9;

[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione dei beni con [redacted];

[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione legale con [redacted];

foglio 13, particella 822, subalterno 1, scheda catastale prot. n. PN0035108 del 06.05.2025, indirizzo via Padova n. 48, piano S1 (cantina); T-1 (abitazione), comune Sacile (PN), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, superficie 187,00 mq; totale escluse aree scoperte 174,00 mq, rendita € 578,43;

Unità immobiliare derivante da:

Unità immobiliare attuale derivante da: **(v. ALL. 2.10, ALL. 2.7.5, ALL. 2.8.3)**

DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 06/05/2025 Pratica n. PN0035108 in atti dal 06/05/2025, Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEV-ST1.REGISTR0 UFFICIALE.1914933.06/05/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 35108.1/2025);

Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 06.05.2025, prot. n. PN0035108;

Unità immobiliare precedentemente derivante da: **(v. ALL. 2.7.1, ALL. 2.8.1)**

Superficie di Impianto pubblicata il 09.11.2015;

Dati relativi alla planimetria precedente: data di presentazione 08.10.1987, prot. n. 3073/B;

Situazione degli intestati derivante da: (v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.7.1)

Dati di intestazione di [redacted] derivanti da:

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) de[redacted]- UR Sede PORDENONE (PN), Registrazione Volume 768 n. 3 registrato in data 27/04/1992 IN MORTE DI [redacted] Voltura n. 3473.1/1992 - Pratica n. 180334 in atti dal 22/10/2001;

CORREZIONE INTESTAZIONI CATASTALI del 25.10.1991 Sede TIK Registrazione Volume 768 n. 3, registrato in data 27/04/1992 - CC23605823-25 IST. CORREZIONE CF INTESTATARI Voltura n. 3759.1/2025 Pratica n. PN0023631 in atti dal 24/03/2025;

ATTO del 29/06/2020 Pubblico ufficiale GARLATTI VERA Sede SACILE (PN) Repertorio n. 17400 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, Nota presentata con Modello Unico n. 5401.1/2020, Reparto PI di PORDENONE in atti dal 13/07/2020;

Dati di intestazione di [redacted] derivanti da:

ATTO del 29/06/2020 Pubblico ufficiale GARLATTI VERA Sede SACILE (PN) Repertorio n. 17400 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, Nota presentata con Modello Unico n. 5401.1/2020, Reparto PI di PORDENONE in atti dal 13/07/2020;

Millesimi di proprietà di parti comuni:

Non sono noti eventuali millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati.

Dai titoli di proprietà si desume quanto segue:

nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutati **(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3)** si legge quanto di seguito testualmente riportato: "Gli immobili in oggetto vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni dipendenza, pertinenza, accessorio ed accessione, con la proprietà pro quota delle parti e di spazi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con tutte le servitù attive e passive quali legalmente in atto esistenti";

nel titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari ante ventennio **(v. ALL. 3.3.1)** si legge il riferimento ad una tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni, tabella che tuttavia non risulta allegata all'atto (consultato in versione cartacea);

in sede di accesso l'esecutata [redacted] ha riferito che attualmente gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio.

Confini:
individuati con il supporto dei seguenti documenti:
titolo di proprietà degli esecutati **(v. ALL. 3.1.1)** con allegate planimetrie catastali del 08.10.1987, con la precisazione che i confini indicati nel titolo si riferiscono all'intero complesso costituito da abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo;
estratto di mappa catastale **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);**
elaborato planimetrico in data 08.10.1987 **(v. ALL. 2.5)** raffrontato con elenco subalterni **(v. ALL. 2.6);** dal raffronto si desume che l'unità immobiliare fl. 13 p.lla 822 sub. 3 indicata nell'elaborato planimetrico come area scoperta/corte comune al sub. 1 (abitazione) ed al sub. 2 (garage), menzionata anche nella certificazione notarile del 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1),** attualmente non è censita in catasto come unità immobiliare autonoma, come si desume dalla visura negativa in **ALL. 2.7.4,** ma fa parte dell'area di base e pertinenza del fabbricato **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.7.3);**
planimetrie dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito **(v. ALL. 5.2.1);**
CONFINI ABITAZIONE+CANTINA:
NORD, EST, OVEST: pareti perimetrali del fabbricato prospicienti sullo scoperto esclusivo pertinenziale della medesima proprietà, afferente al corpo pignorato;
SUD-EST: garage pertinenziale unità immobiliare fl. 13 p.lla 822 sub. 2 della medesima proprietà, afferente al corpo pignorato;
SUD: fabbricato di proprietà aliena, facente parte della schiera, insistente su fl.13 p.lla 823.

Identificato al Catasto Fabbricati:
GARAGE (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2):
Intestazione:
[redacted], diritto di proprietà per 1/9;
[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione dei beni con [redacted];
[redacted], diritto di proprietà per 4/9 in regime di comunione legale con [redacted];
foglio 13, particella 822, subalterno 2, scheda catastale prot. n. 3073/B del 08.10.1987, indirizzo via Padova, piano T, comune Sacile (PN), categoria C/6, classe 1, consistenza 14,00 mq, superficie totale 14,00 mq, rendita € 21,69;
Unità immobiliare derivante da: (v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2)
Superficie di impianto pubblicata il 09.11.2015;
Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 08.10.1987, prot. n. 3073/B;
Situazione degli intestati derivante da: (v. ALL. 2.7.2)
Dati di intestazione di [redacted] derivanti da:
DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del [redacted] UR Sede PORDENONE (PN), Registrazione Volume 768 n. 3 registrato in data 27/04/1992 IN MORTE DI [redacted] Voltura n. 3473.1/1992, Pratica n. 180334 in atti dal 22/10/2001;
ATTO del 29/06/2020 Pubblico ufficiale GARLATTI VERA Sede SACILE (PN) Repertorio n. 17400 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, Nota presentata con Modello Unico n. 5401.1/2020, Reparto PI di PORDENONE in atti dal 13/07/2020;
Dati di intestazione di [redacted] derivanti da:
ATTO del 29/06/2020 Pubblico ufficiale GARLATTI VERA Sede SACILE (PN) Repertorio n. 17400 - CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO, Nota presentata con Modello Unico n. 5401.1/2020, Reparto PI di PORDENONE in atti dal 13/07/2020;

Millesimi di proprietà di parti comuni:
Non sono noti eventuali millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati.
Dai titoli di proprietà si desume quanto segue:
nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutati **(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3)** si legge quanto di seguito testualmente riportato: "Gli immobili in oggetto vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni dipendenza, pertinenza, accessorio ed accessione, con la proprietà pro quota delle parti e di spazi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con tutte le servitù attive e passive quali legalmente in atto esistenti";
nel titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari ante ventennio **(v. ALL. 3.3.1)** si legge il riferimento ad una tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni, tabella che tuttavia non risulta allegata all'atto (consultato in versione cartacea);
in sede di accesso l'esecutata [redacted] ha riferito che attualmente gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio
Confini:
individuati con il supporto dei seguenti documenti:
titolo di proprietà degli esecutati **(v. ALL. 3.1.1)** con allegate planimetrie catastali del 08.10.1987, con la precisazione che i confini indicati nel titolo si riferiscono all'intero complesso costituito da abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo;
estratto di mappa catastale **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);**
elaborato planimetrico in data 08.10.1987 **(v. ALL. 2.5)** raffrontato con elenco subalterni **(v. ALL. 2.6);**
dal raffronto si desume che l'unità immobiliare fl. 13 p.lla 822 sub. 3 indicata nell'elaborato planimetrico come area scoperta/corte comune al sub. 1 (abitazione) ed al sub. 2 (garage), menzionata anche nella certificazione notarile del 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1),** attualmente non è censita in catasto come unità immobiliare autonoma come si desume dalla visura negativa in **ALL. 2.7.4,** ma fa parte dell'area di base e pertinenza del fabbricato **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.7.3);**
planimetria catastale dell'unità immobiliare **(v. ALL. 2.8.2);**
planimetria dello stato dei luoghi da rilievo diretto in sito **(v. ALL. 5.2.1);**
CONFINI GARAGE:
NORD-EST: parete perimetrale del fabbricato prospiciente su scoperto esclusivo pertinenziale della medesima proprietà, afferente al corpo pignorato;
SUD e SUD-EST: fabbricato di proprietà aliena, facente parte della schiera, insistente su fl. 13 p.lla 823;
OVEST e NORD-OVEST: unità immobiliare abitazione fl. 13 p.lla 822 sub. 1 della medesima proprietà, afferente al corpo pignorato;

Informazioni in merito alla conformità catastale:

ABITAZIONE+CANTINA:
L'assetto planimetrico dell'unità abitativa pignorata **(fl. 13 p.lla 822 sub. 1)** riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1)** in alcune localizzazioni è risultato difforme da quello rappresentato nella planimetria catastale in data 08.10.1987 prot. n. 3073/B **(v. ALL. 2.8.1),** allegata anche al titolo di proprietà degli esecutati: atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - cessione di quota, per Notaio Vera Garlatti in data 29.06.2020 rep. n. 17400, racc. n. 7143 **(v. ALL. 3.1.1).**
Le difformità riscontrate tra l'assetto reale e quello rappresentato nella su citata planimetria catastale, evidenziate in rosso negli schemi planimetrici di raffronto **(v. ALL. 5.2.4)** sono le seguenti:
piano terra:
in sito si è riscontrata la presenza di una parete a tutta altezza con specchiatura vetrata, che separa parzialmente l'ingresso-soggiorno dalla cucina-pranzo;
in sito si è riscontrata la presenza di un vano di passaggio tra la cucina e la lavanderia rappresentata

in planimetria catastale; inoltre, in luogo della lavanderia si è riscontrata la presenza di un corridoio sul quale insiste una parete divisoria con porta di accesso ad un locale igienico-sanitario;
il corridoio è afferente anche alla centrale termica in cui è alloggiata la caldaia;

piano primo:

in sito si è riscontrata l'assenza di parete divisoria tra il pianerottolo a quota ammezzato della scala interna ed il locale ex soffitta rappresentato in planimetria catastale;
in luogo della soffitta si è riscontrata la presenza di un locale adibito a studio, posto in continuità spaziale con il vano scala e con i locali residenziali;
in sito si è riscontrata la presenza della porta di accesso alla camera da letto 1 dal disimpegno su una parete divisoria in posizione differente rispetto a quella rappresentata nella planimetria catastale;

piano interrato:

in sito si è riscontrata la presenza, nel locale ripostiglio, di n. 2 finestre a bocca di lupo nella parete in cui nella planimetria catastale è rappresentata n. 1 sola finestra;
in sito si è riscontrata la presenza, all'interno del locale cantina, di una parete divisoria allo stato rustico, con vano di passaggio.
Alla luce delle difformità come sopra evidenziate in sito, in questa sede si è provveduto alla presentazione di denuncia di variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni dell'unità immobiliare, mediante pratica n. PN0035108/2025 in data 06.05.2025 in atti dal 06.05.2025, presentata dal tecnico autorizzato, abilitato ed incaricato, ing. [redacted] **(v. ALL. 1.6, ALL. 2.10.1, ALL. 2.10.2, ALL. 2.10.3, ALL. 2.10.4).**
Pertanto, risultano aggiornate alla data del 06.05.2025 sia la planimetria catastale dell'abitazione (ai vari livelli) rappresentativa dello stato dei luoghi riscontrato in sito **(v. ALL. 2.8.3),** sia la visura catastale storica dell'unità immobiliare risultante dalla variazione **(v. ALL. 2.7.5).**

GARAGE:

L'assetto planimetrico del garage, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL 1.4, ALL. 5.2.1),** appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nella planimetria catastale del 08.10.1987 **(v. ALL. 2.8.2),** allegata anche al titolo di proprietà degli esecutati **(v. ALL. 3.1.1).**

Identificato al Catasto Terreni:

AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO

di cui fanno parte le unità immobiliari **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.5, ALL. 2.6, ALL. 2.7.3, ALL. 2.7.4):**
Comune Sacile (PN), **fl. 13, p.lla 822**, ente urbano, superficie 233,00 mq;
Annotazione di immobile: comprende il n. 848 **(v. ALL. 2.7.3);**

Derivante da:

unificazione della p.lla 822 di mq 185,00 e della p.lla 848 di mq 38,00;
TIPO MAPPALE del 05/06/2011 Pratica n. PN0302937 in atti dal 27/12/2011 IST URP 300110/2011 (n. 3225.1/1987); Annotazione di immobile: comprende il n. 848 **(v. ALL. 2.7.3);**

Confini:

individuati con il supporto dei seguenti documenti:
titolo di proprietà degli esecutati **(v. ALL. 3.1.1);**
estratto di mappa catastale **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4);**
elaborato planimetrico in data 08.10.1987 **(v. ALL. 2.5)** raffrontato con elenco subalterni **(v. ALL. 2.6);**
dal raffronto si desume che l'unità immobiliare fl. 13 p.lla 822 sub. 3 indicata nell'elaborato planimetrico come corte comune ai subb. 1 e 2, ed anche nella certificazione notarile **(v. ALL. 9.1),** attualmente non è censita in catasto come unità immobiliare autonoma come si desume dalla visura in **ALL. 2.7.4,** ma fa parte dell'area di base e pertinenza del fabbricato **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.7.3);**
certificazione notarile in data 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1);**

CONFINI AREA DI BASE E PERTINENZA DEL FABBRICATO:

NORD: fl. 13, p.lla 821 **(v. ALL. 2.9.1);**
EST: strada via Padova, insistente fl. 13 p.lla 853 soppressa **(v. ALL. 2.9.3);**
SUD: fl. 13, p.lla 823 **(v. ALL. 2.9.2);**
OVEST: strada via Bassano;

2. DESCRIZIONE GENERALE (QUARTIERE E ZONA):

Gli immobili pignorati afferenti al lotto unico comprendono: un alloggio a schiera articolato su 2 livelli, comunicante con sottostanti accessori cantina/ripostiglio, oltre a box-garage e scoperto esclusivo pertinenziali.
Gli immobili pignorati fanno parte di un fabbricato afferente ad un complesso residenziale composto da 24 alloggi a schiera, realizzato nel 1985-1987, sito in Comune di Sacile (PN), in zona semicentrale ad ovest del centro storico ed a nord-ovest della stazione ferroviaria, tra via Bassano e via Padova, con ingresso da quest'ultima al civico n. 48.
Nelle immediate adiacenze sono presenti fabbricati ad uso abitativo, e nelle zone limitrofe servizi ed attrezzature commerciali; la zona è servita da viabilità che si connette facilmente con le principali arterie di comunicazione tra la città ed il territorio circostante **(v. ALL. 2.1, ALL. 2.2).**
Caratteristiche zona: residenziale di capoluogo normale.
Area urbanistica: residenziale a traffico locale con parcheggi scarsi.
Servizi presenti nella zona: La zona è provvista di servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. Importanti servizi ad alta tecnologia presenti nella zona: CRO Centro di Riferimento Oncologico di Aviano - PN (18,9 km).
Servizi offerti dalla zona: Presidio Ospedaliero Sacile (distanza 2,2 km), farmacia (distanza 950 m), clinica veterinaria (distanza 550 m), complesso sportivo (distanza 1,7 km), supermercato (distanza 1,7 km), supermercato discount (distanza 1,5 km), asilo nido (distanza 1,2 km), scuola materna (distanza 1,7 km), scuola elementare (distanza 1,2 km), istituto scolastico comprensivo statale (distanza 2,1 km).
Caratteristiche zone limitrofe: residenziali, commerciali.
Importanti centri limitrofi: Pordenone (14,9 km); Aviano - PN (17,9 km); Conegliano - TV (17,3 km); Vittorio Veneto - TV (17,2 km).
Attrazioni paesaggistiche: Località montane: Pian del Cansiglio - BL (25,4 km); Piancavallo - PN (33,6 km).
Attrazioni storiche: centro storico Sacile - PN (1,7 km); Castello di Caneva - PN (7,3 km); Castello di Polcenigo - PN (11,1 km); Castello di Aviano - PN (15,4 km).
Principali collegamenti pubblici: stazione ferroviaria di Sacile distanza 1,0 km; stazione bus (per Pordenone, Caneva, Polcenigo) distanza 1,0 km (presso stazione ferroviaria); fermata bus (per Caneva, Polcenigo, Pordenone) distanza 800 m (viale Trento); fermata bus (per Caneva, Polcenigo, Pordenone) distanza 700 m (via Fasan); fermata bus (per Brugnera, Pasiano, Prata, Pordenone) distanza 1,4 km (via Bertolissi).

3. STATO DI POSSESSO:

Occupato dall'esecutata [redacted] **con n. 2 figli** con provvedimento di assegnazione della casa al coniuge, non trascritto nei RR.II.
Alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4, ALL. 1.5)** gli immobili pignorati sono risultati occupati dall'esecutata [redacted] e da n. 2 figli (nati dall'unione con il coniuge [redacted] da cui risulta separata consensualmente come da **ALL. 3.7.4**); l'esecutata ed I figli sono tutti ivi residenti, come risulta da certificato contestuale di stato di famiglia e residenza rilasciato dal Comune di Sacile (PN) in data 11.02.2025 **(v. ALL. 3.7.1 pag. 1).**
Dagli accertamenti effettuati, di seguito specificati, si desume che la famiglia di [redacted] occupa gli immobili in virtù di assegnazione della casa già coniugale, come da decreto di omologazione di separazione consensuale dal coniuge [redacted], emesso dal Tribunale di Pordenone in data successiva all'iscrizione ipotecaria e non trascritto nei RR.II.
nell'estratto per riassunto dai registri degli atti di matrimonio dei coniugi [redacted] rilasciato dal Comune di Fontanafredda (PN) in data 11.02.2025 si legge l'annotazione: "Con Decreto del Tribunale Ordinario di Pordenone n. cronol. 2872/2023 - RG n. 494/2023 in data 27.04.2023 è stato omologato il verbale di separazione consensuale sottoscritto in data 08.04.2023 fra i coniugi di cui all'atto di matrimonio controscritto" **(v. ALL. 3.7.3);**

da documentazione acquisita presso Tribunale di Pordenone, sezione civile, con riferimento alla causa RG n. 494/2023 tra [redacted], risulta quanto segue:
con decreto di omologazione n. cronol. 2872/2023 del 27.04.2023 è stata omologata la separazione consensuale dei coniugi [redacted], alle condizioni indicate nel ricorso congiunto, confermate nel verbale di udienza del 18.04.2023 **(v. ALL. 3.7.4 pag. 1);**
da ricorso per separazione tra i coniugi in via consensuale avanti al Tribunale di Pordenone si desume la condizione di cui al capo 2): "La sig.ra [redacted] rimarrà a vivere con i figli minorenni nella casa, già abitazione familiare, di Sacile (PN) - Via Padova n. 48" **(v. ALL. 3.7.4 pagg. 2-4).**
In esito all'esame della documentazione ipotecaria depositata in atti della procedura e/o acquisita in questa sede, si rileva quanto segue:
il decreto di omologazione del 27.04.2023 sopra citato **(v. ALL. 3.7.4),** risulta emesso in data successiva a quella dell'iscrizione di ipoteca volontaria derivante da mutuo fondiario del 13.07.2020 **(v. ALL. 3.5.1),** e risulta emesso in data anteriore a quella della trascrizione del pignoramento immobiliare del 30.05.2024 **(v. ALL. 3.5.2, ALL. 9.3);**
il provvedimento di assegnazione della casa coniugale, oggi pignorata, all'esecutata [redacted] non risulta trascritto presso la Conservatoria dei RR.II:, come si desume dalle ispezioni ipotecarie effettuate il 18.02.2025 **(v. ALL.3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4).**
In esito ad indagine effettuata presso Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, alla data del 12.02.2025 si è accertata l'insussistenza, in capo ai contribuenti esecutati [redacted] e con riferimento agli immobili pignorati, di atti privati e contratti di locazione vigenti nell'Ufficio di Pordenone **(v. ALL. 3.6).**

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

- Iscrizione di ipoteca:
Ipoteca volontaria attiva a favore di [redacted] contro [redacted];
Derivante da:
concessione a garanzia di mutuo fondiario a rogito di Notaio Garlatti Vera di Sacile (PN) in data 29/06/2020 ai nn. 17401/7144;
Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 13/07/2020 ai nn. 7801/1431;
Importo ipoteca: € 219.750,00; Importo capitale: € 146.500,00;
L'iscrizione di ipoteca volontaria si desume da:
certificazione notarile in data 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1);**
contratto di mutuo ipotecario depositato in atti della procedura **(v. ALL. 9.6);**
ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sui soggetti esecutati **(v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3, ALL. 3.4.4, ALL. 3.4.5);**
nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 13.07.2020 **(v. ALL. 3.5.1);** dalla nota si desume che l'ipoteca volontaria grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile (PN) al fl. 13, p.lla 822, subalterni: sub. 1 (abitazione), sub. 2 (garage), e sull'area censita in Catasto Terreni del Comune di Sacile (PN) al fl. 13, p.lla 822 (ente urbano);
contro i soggetti: [redacted],
per il diritto di proprietà per la quota di 4/9 in regime di comunione legale;
[redacted], per il diritto di proprietà per le seguenti quote: quota di 4/9 in regime di comunione legale; quota di 1/9 in regime di bene personale;
durata del mutuo: 25 anni;
a favore di: [redacted]

- Trascrizione pregiudizievole:

Pignoramento a favore di [redacted]

[redacted] contro [redacted]

Derivante da:

atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare, verbale di pignoramento immobili a rogito di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Pordenone (PN) in data 30/05/2024 ai nn. 1351 iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 26/06/2024 ai nn. 9179/7012;

La trascrizione della formalità pregiudizievole si desume da:

certificazione notarile in data 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1);**

nota di trascrizione di pignoramento **(v. ALL. 9.3, ALL. 3.5.2);**

ispezioni ipotecarie sugli immobili pignorati e sui soggetti esecutati **(v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.4, ALL. 3.4.5);**

dalla nota si desume che il pignoramento grava sugli immobili censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile (PN) al fl. 13, p.lla 822, subalterni: sub. 1 (abitazione), sub. 2 (garage);

contro i soggetti:

[redacted], per il diritto di proprietà per la quota di 4/9 in regime di comunione legale;

[redacted], per il diritto di proprietà per le seguenti quote: quota di 4/9 in regime di comunione legale; quota di 1/9 in regime di bene personale;

a favore di:

[redacted]

il pignoramento è trascritto per l'importo di € 135.215,66 oltre agli interessi di mora al tasso del 3,90%;

- Iscrizione di ipoteca:

Ipoteca giudiziale non rinnovata alla scadenza dell'ultimo ventennio annotata a favore di [redacted]

Derivante da:

sentenza di condanna a rogito di Corte di Appello di Trento (TN) in data 23/04/1998 al n. 178/98;

Iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 14/10/1998 ai nn. 12662/2274;

Importo ipoteca: L. 250.000.000; Importo capitale: L. 129.032.242;

FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLE ANTERIORE ALL'ULTIMO VENTENNIO - NON RINNOVATA:

L'iscrizione di ipoteca giudiziale si desume da:

certificazione notarile in data 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1);**

nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 14.10.1998 **(v. ALL. 3.5.6);**

dalla nota si desume che l'ipoteca giudiziale grava sugli immobili così censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile (PN) al fl. 13: p.lla 822, subalterni: sub. 1 (abitazione), sub. 2 (garage), per il diritto di proprietà per la quota di 12/18, contro il soggetto [redacted] p.lle 821, 827, 853 (enti comuni), per il diritto di proprietà per la quota di 2/48, contro il soggetto [redacted] sopra indicato;

a favore di:

[redacted];

- Trascrizione pregiudizievole:
pignoramento anteriore all'ultimo ventennio a favore di [redacted] contro [redacted]
Derivante da:
atto giudiziario, atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili a rogito di Tribunale di Pordenone (PN) in data 11/01/1999 al n. 60;
iscritto/trascritto a Pordenone (PN) in data 22/01/1999 ai nn. 1275/1048;
TRASCRIZIONE PREGIUDIZIEVOLE ANTERIORE ALL'ULTIMO VENTENNIO
La trascrizione del pignoramento si desume da:
certificazione notarile in data 04.07.2024 **(v. ALL. 9.1);**
ispezioni ipotecarie relative agli immobili oggi pignorati **(v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2);**
nota di trascrizione di pignoramento in data 22.01.1999 **(v. ALL. 3.5.7);**
dalla nota si desume che il pignoramento grava sugli immobili così censiti in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile (PN) al fl. 13: p.lla 822, subalterni: sub. 1 (abitazione), sub. 2 (garage), per il diritto di proprietà per la quota di 12/18, contro il soggetto [redacted]; p.lle 821, 827, 853 (enti comuni), per il diritto di proprietà per la quota di 2/48, contro il soggetto [redacted] sopra indicato;
a favore di:
[redacted]

Dati precedenti relativi ai corpi: unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo).

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Millesimi di proprietà di parti comuni:
Non sono noti eventuali millesimi di proprietà relativi agli immobili pignorati.
Dai titoli di proprietà si desume quanto segue:
nel titolo di provenienza della proprietà agli esecutati **(v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3)** si legge quanto di seguito testualmente riportato: "Gli immobili in oggetto vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni dipendenza, pertinenza, accessorio ed accessione, con la proprietà pro quota delle parti e di spazi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile, con tutte le servitù attive e passive quali legalmente in atto esistenti";
nel titolo di provenienza della proprietà ai precedenti proprietari ante ventennio **(v. ALL. 3.3.1)** si legge il riferimento ad una tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni, tabella che tuttavia non risulta allegata all'atto (consultato in versione cartacea);
in sede di accesso l'esecutata [redacted] ha riferito che attualmente gli immobili pignorati non fanno parte di un condominio.

Accessibilità dell'immobile ai soggetti diversamente abili: NO

Attestazione Prestazione Energetica:
L'attestato di presentazione energetica APE dell'abitazione è stato redatto il 05.05.2025 dal tecnico certificatore abilitato ed incaricato ing. [redacted] **(v. ALL. 1.3).**
Codice certificato: n. 9303700022425 in data 05.05.2025, depositato presso il catasto CENED FVG della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL: TS1-REGAPE-2025-0016276-A del 05.05.2025, relativo all'abitazione censita catastalmente al fl. 13, p.lla 822 sub. 1 **(v. ALL. 6.1);**
classe energetica = E;
indice di prestazione energetica globale = EP gl, nren 185,23 kWh/ m2 anno.

Vincoli di prelazione dello Stato ex D.Lgs. 42/2004: Non sono risultati presenti.

Avvertenze ulteriori:
Dalle ispezioni ipotecarie effettuate sugli immobili pignorati fino al 18.02.2025 **(v. ALL. 3.4.1, ALL. 3.4.2, ALL. 3.4.3),** ed altresì dalle ispezioni ipotecarie effettuate sui soggetti esecutati fino al 18.03.2025 **(v. ALL. 3.4.4, ALL. 3.4.5)** non sono risultate presenti cause in corso con domanda trascritta.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTUALI PROPRIETARI ESECUTATI [redacted] DAL 29.06.2020 (v. ALL. 3.1):
[redacted];
[redacted]
In forza di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso - cessione di quota, a rogito di Notaio Garlatti Vera di Sacile (PN), in data 29/06/2020, ai nn. 17400/7143;
trascritto a Pordenone (PN), in data 13/07/2020, ai nn. 7800/5401.
DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.1.1, ALL. 3.1.3):
Titolo:
Atto di cessione di quota – cessione di diritti reali a titolo oneroso
Data: 29.06.2020, Notaio: Vera Garlatti di Sacile (PN), REP. n. 17400 - RACC. n. 7143
Trascrizione: Pordenone (PN), Data trascrizione: 13.07.2020 – RG 7800 - RP 5401;
Parti cedenti:
[redacted], il quale dichiara di essere vedovo;
[redacted], la quale dichiara di essere coniugata nel regime patrimoniale della comunione legale e di disporre di bene personale;
[redacted], il quale dichiara di essere coniugato nel regime patrimoniale della comunione legale e di disporre di bene personale;
Parti cessionarie:
coniugi nel regime patrimoniale della comunione legale:
[redacted]
Oggetto di cessione:
[redacted], quale comproprietario per la quota di 6/9;
[redacted], quale comproprietaria per la quota di 1/9;
[redacted], quale comproprietario per la quota di 1/9;
cedono ai coniugi [redacted] nel regime patrimoniale della comunione legale accettano e acquistano, **la QUOTA DI 8/9 di piena proprietà** delle sotto descritte unità immobiliari, facenti parte del complesso residenziale composto da 24 alloggi a schiera, sito in Comune di Sacile (PN) tra via Padova e via Bassano: alloggio a schiera con ingresso dal civico n. 48 di via Padova, eretto su area censita in Catasto Terreni al foglio 13, mappale 822 di ha 0.02.33, comprendente: cantina e ripostiglio al piano interrato; pranzo/soggiorno, cucina e lavanderia/centrale termica al piano terra; 3 camere, disimpegno, bagno e soffitta al piano primo, nonché autorimessa al piano terra;
il tutto, così censito in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile (PN):
Ditta correttamente intestata:
[redacted] proprietà per 6/9;
[redacted] proprietà per 1/9;
[redacted] proprietà per 1/9;
[redacted] proprietà per 1/9;

Unità immobiliari:
Foglio 13, mappale 822, sub. 1, via Padova, p. S1-T-1, cat. A/2, cl. 3, vani 7, superficie catastale totale 172,00 mq; rendita catastale euro 578,43;
Foglio 13, mappale 822, sub. 2, via Padova, p. T, cat. C/6, cl. 1, mq 14,00, superficie catastale totale 14,00 mq; rendita catastale euro 21,69;
Confini:
via Bassano, via Padova, mappali 821, 823;
le unità immobiliari oggetto del presente atto appaiono graficamente rappresentate nelle planimetrie depositate di Catasto Fabbricati, le quali in copia accettata e sottoscritta dai comparenti si allegano all'atto.
La parte cedente dichiara, e la parte cessionaria prende atto, che i dati catastali sopra riportati e le planimetrie allegate sono conformi allo stato di fatto delle unità immobiliari medesime.
Gli immobili vengono ceduti a corpo e non a misura, con ogni dipendenza, pertinenza, accessorio e accessione, con la proprietà pro quota delle parti e spazi in comune ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Codice Civile;
Quote di proprietà:
a seguito della presente cessione, le quote sugli immobili in oggetto competono come segue: [redacted]: proprietà per 1/9 bene personale;
[redacted]: proprietà per 8/9 in regime di comunione dei beni;
Provenienza:
quanto in oggetto è pervenuto alla parte alienante per i seguenti titoli:
a [redacted] giusta atto di assegnazione di alloggio in data 19.07.1988 per Notaio Pietro Buscio già di Sacile, rep. n. 64047/12399, registrato a Pordenone il 05.08.1988 al n. 2490 mod. I/V, trascritto a Pordenone il 08.08.1988 ai nn. 9077/6973;
a [redacted], giusta successione legittima della rispettiva coniuge e madre [redacted] e deceduta il [redacted], di cui la denuncia n. 3, vol. 768, presentata all'Ufficio del Registro di Pordenone il 27.04.1992, trascritta a Pordenone il 20.11.1992 ai nn. 12673/9825;
Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:
Rilievi relativi alla legge 28.02.1985 n. 47 e s.m.i.: la parte cedente dichiara che la costruzione del complesso residenziale di cui fanno parte le unità immobiliari in oggetto è avvenuta in conformità alla concessione edilizia n. 70/85 rilasciata in data 21.06.1985, ed alla concessione in variante n. 13249/86 rilasciata in data 10.04.1987, a cui è seguita l'autorizzazione di abitabilità prat. n. 23/87 rilasciata il 22.10.1987 con decorrenza dal 21.10.1987;
che successivamente non sono stati eseguiti nelle unità immobiliari in oggetto interventi o varianti richiedenti il rilascio di ulteriori autorizzazioni e/o concessioni, anche in sanatoria;
che mai sono stati emanati provvedimenti sanzionatori né di carattere né di carattere penale;
Dichiarazioni sugli impianti:
la parte cedente dichiara di non essere in grado di garantire la conformità alla vigente normativa in materia di sicurezza degli impianti esistenti nelle unità immobiliari in oggetto; la parte cessionaria dichiara di prendere atto di ciò e di aver verificato e accettato l'attuale stato di detti impianti;
Classe energetica:
ai sensi del d.lgs. 19.08.2005 n. 192 e s.m.i. la parte cessionaria dichiara di aver ricevuto le informazioni in ordine alla prestazione energetica degli edifici (classe energetica D) e che le è stato consegnato l'attestato di prestazione energetica redatto dal geom. [redacted] di Cordignano (TV) in data 09.04.2019, allegato all'atto.

PRECEDENTI PROPRIETARI [redacted] **DAL 25.10.1991 (v. ALL. 3.2):**

[redacted]

dal 25/10/1991 al 29/06/2020.

In forza di denuncia di successione a rogito di Ufficio del Registro di Pordenone (PN), in data 27/04/1992, al n. 3 vol. 768; trascritto a Pordenone (PN), in data 20/11/1992, ai nn. 12673/9825.

Nota di trascrizione dell'accettazione tacita o espressa dell'eredità risultante dai registri immobiliari: NO.

Dalle ispezioni ipotecarie effettuate **(v. ALL. 3.4)** non si desume la trascrizione dell'accettazione, da parte dell'esecutata [redacted], della quota dell'eredità della madre [redacted] denominata [redacted] nel titolo ante ventennio di provenienza della proprietà degli immobili oggi pignorati, [redacted] e deceduta il [redacted], oggetto della denuncia di successione, e specificamente dell'accettazione di quote di proprietà degli immobili oggi pignorati.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.2.1, ALL. 3.2.2):

Titolo:

Dichiarazione di successione legittima/certificato di denunciata successione in morte di [redacted] e deceduta i [redacted] presentata a Pordenone il 27.04.1992 e registrata al n. 3, vol. 768;

Trascrizione: Pordenone (PN) Data trascrizione: 20.11.1992 – RG 12673 - RP 9825;

Cespiti ereditari dichiarati:

1/2 di proprietà di immobili:

abitazione civile sita in Sacile (PN), censita al NCEU **foglio 13, particella 822, sub. 1;**

rimessa sita in Sacile (PN), censita al NCEU **foglio 13, particella 822, sub. 2;**

De cuius:

[redacted];

Eredi:

coniuge e figli; eredità devoluta per disposto di legge;

Quote di proprietà degli immobili cadute in successione:

3/18 ovvero 1/6 al coniuge [redacted];

2/18 ovvero 1/9 a ciascuno dei figli:

[redacted]

PRECEDENTI PROPRIETARI ANTE VENTENNIO [redacted] **DAL 19.07.1988 (v. ALL. 3.3):**

[redacted]

proprietario/i ante ventennio al **25/10/1991.**

In forza di atto di assegnazione di alloggi a socio di cooperativa edilizia a rogito di Notaio Buscio Pietro di Sacile (PN), in data 19/07/1988, ai nn. 64047/12399; trascritto a Pordenone (PN) in data 08/08/1988, ai nn. 9077/6973.

DATI SALIENTI DESUNTI DAL TITOLO (v. ALL. 3.3.1, ALL. 3.3.2):

Titolo:

Atto di assegnazione di alloggi a soci di cooperativa edilizia

Data: 19.07.1988, Notaio: Pietro Buscio di Sacile (PN) REP. n. 64.047 - RACC. n. 12.399

Trascrizione: Pordenone (PN), Data trascrizione: 08.08.1988 - RG 9077 - RP 6973

Titolo allegato alla nota di trascrizione: 08.08.1988 – RG 9061 – RP 6957;

Parti comparenti:

[redacted] il quale interviene sia in nome proprio che in qualità di presidente del Consiglio di amministrazione, per conto ed in rappresentanza della A[redacted]

[redacted] il quale interviene sia in nome proprio che in qualità di vicepresidente del Consiglio di amministrazione, per conto ed in rappresentanza della [redacted] ed altresì in qualità di procuratore di vari soggetti, tra cui:

[redacted], la quale dichiara di essere coniugata in regime di comunione legale dei beni con [redacted];

Premesse:

le parti comparenti premettono:

che la cooperativa [redacted], con atto per Notaio Pietro Buscio di Sacile (PN) in data 23.04.2985, rep. 46646/9621, registrato a Pordenone il 13.05.1985 al n. 2840/I, trascritto a Pordenone il 15.05.1985 ai nn. 4459/3702, acquistò:

un appezzamento di terreno edificabile sito in Sacile (PN) tra le vie private Padova e Bassano, della superficie catastale di mq 12.370,00 e di effettivi mq 11.980,00 misurati, confinante a:

NORD, OVEST: con proprietà della società [redacted]

SUD: con proprietà [redacted];

EST: via privata Padova;

così distinto in Catasto Terreni del Comune di Sacile (PN) – partita n. 4534:

fl. 13 m.n. 346 (ex 346/a), s.a. Ha 0.91.30 fl 13 m.n. 197 (ex 197/a), s.a. Ha 0.32.40;

che la cooperativa [redacted] con i seguenti atti per Notaio Pietro Buscio di Sacile (PN):

-atto in data 21.06.1985 rep. n. 47453/9772, registrato a Pordenone il 11.07.1985 al n. 4359/I, trascritto a Pordenone il 23.07.1985 ai nn. 6657/5456;

-atto in data 21.06.1985 rep. n. 47454/9773, registrato a Pordenone il 11.07.1985 al n. 4357/I, trascritto a Pordenone il 23.07.1985 ai nn. 6658/5457;

ha stipulato con il Comune di Sacile la convenzione per l'urbanizzazione dell'area acquistata, nonché la convenzione ai sensi della legge regionale 01.01.1982 n. 75;

che sull'area acquistata la cooperativa ha realizzato n. 24 alloggi di tipologia case a schiera, giusta: concessione n. 70/85 rilasciata il 21.06.1985 successiva variante n. 13249/86 del 10.04.1987;

che gli alloggi sono stati dichiarati abitabili in data 22.10.1987 con provvedimento n. 23/87;

che per la realizzazione dei citati alloggi la società ha contratto con [redacted] alcuni mutui (elencati nel titolo);

Oggetto di trasferimento:

La società [redacted] come sopra rappresentata, prestando le garanzie di legge, assegna e trasferisce, **tra l'altro:**

la piena proprietà al socio [redacted], il quale accetta ed acquista in comunione legale dei beni con la moglie [redacted] casa di abitazione a schiera in Sacile (PN), via Padova, composta da 4 vani principali oltre accessori e garage, tra piano terra, interrato e primo, e scoperto pertinenziale, distinto con la lettera D17 e confinante: con i m.n. 821, 823, 848 del fl. 13 e con strada di lottizzazione;

l'immobile assegnato, a seguito di denuncia di accatastamento n. 3073/B del 08.10.1987, risulta così denunciato in Catasto Fabbricati del Comune di Sacile – partita n. 4384:

Foglio 13, m.n. 822, sub. 1, via Padova, p. S1-T-1

Foglio 13, m.n. 822, sub. 2, via Padova, p. T;

per una migliore identificazione si fa rifermento alle planimetrie allegate alla denuncia di accatastamento; il sedime del fabbricato e lo scoperto pertinenziale sono identificati in mappa terreni di Sacile: fl. 13, m.n. 822 (ex 197/g e 346/aa) di mq 233, giusta denuncia di cambiamento n. 3225 del 05.06.1987.

Dichiarazioni edilizie ed urbanistiche:
Ai sensi dell'art. 17 della legge n. 47/85 la società alienante dichiara che gli immobili assegnati sono stati edificati in conformità alle concessioni citate in premessa, e che gli stessi sono stati dichiarati abitabili giusta il provvedimento citato in premessa;
Note:
si approva la tabella millesimale relativa alla ripartizione delle spese di manutenzione delle parti comuni (la tabella non risulta allegata all'atto, consultato in questa sede in forma cartacea presso Conservatoria dei RR.II. di Pordenone).

7. PRATICHE EDILIZIE:

Numero pratica: costruzione edile n. 22/C
(successivamente integrata da pratica in variante n. 45/C)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Concessione Edilizia
Note tipo pratica: Progettisti: [redacted]
Per lavori: Costruzione di immobili di edilizia convenzionata, 24 alloggi a schiera in Sacile (PN), via Padova
Oggetto: nuova costruzione
Presentazione in data 05/04/1985 al n. di prot. 5217
Rilascio in data 21/06/1985 al n. di prot. 70/85;
NOTE:
Documentazione contenuta negli atti della pratica edilizia, resa disponibile dall'UTC del Comune di Sacile (PN) (v. ALL. 4.1, ALL. 4.4):
Pratiche edilizie per la costruzione del fabbricato a schiera di cui fanno parte gli immobili pignorati, aventi ad oggetto: Cooperativa [redacted] costruzione di immobili di edilizia convenzionata, 24 alloggi in Via Padova ambito 20, pratica edilizia iniziale n. 22/C e successiva pratica di variante n. 45/C:
Copertine con dati riassuntivi relativi a ciascuna pratica edilizia **(v. ALL. 4.4.1):**
Pratica edilizia iniziale di costruzione edile n. 22/C: domanda presentata il 05.04.1985 prot. n. 5217, sottoposta alla commissione edilizia il 16.05.1985 RV n. 166, rif. concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985;
Pratica edilizia in variante di costruzione edile n. 45/C: domanda presentata il 18.07.1986 prot. n. 13249, sottoposta alla commissione edilizia il 24.07.1986 RV n. 173, rif. autorizzazione in variante n. 13249/86 del 10.04.1987;
Atti della pratica di costruzione edile n. 22/C per la costruzione di 24 alloggi in via Padova, e della pratica iniziale n. 22/C **(v. ALL. 4.4.3):**
ATTI PRATICA EDILIZIA INIZIALE N. 22/C:
certificazione del tecnico comunale relativa all'avvenuto rilascio alla cooperativa [redacted] di concessione n. 70 in data 21.06.1985 per la costruzione di 24 alloggi a schiera sull'area individuata sul P.R.G. come ambito n. 20;
attestato di inizio lavori in data 10.10.1985 con riferimento all'iniziativa edilizia autorizzata con concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985;
richiesta di concessione edilizia presentata da [redacted] n qualità di presidente e legale rappresentante della [redacted]., in data 05.04.1985 prot. n. 5217, con parere favorevole della commissione edilizia in data 16.05.1985 RVN. 166;
elenco elaborati;
relazione di descrizione delle opere e dei materiali (strutture, tamponamenti e divisioni interne, isolamento e coibentazioni, finiture interne ed esterne, impianti (elettrico, idro-sanitario, riscaldamento), serramenti, grondaie e pluviali, reti esterne di fognatura, sistemazioni aree esterne.

Numero pratica: costruzione edile in variante n. 45/C
(variante di pratica edilizia iniziale n. 22/C)
Intestazione: [redacted]
Tipo pratica: Autorizzazione edilizia in variante
Per lavori: Costruzione di immobili di edilizia convenzionata, 24 alloggi a schiera in Sacile (PN), via Padova
Oggetto: variante in corso d'opera
Presentazione in data 18/07/1986 al n. di prot. 13249
Rilascio in data 10/04/1987 al n. di prot. 13249/86
Abitabilità/agibilità in data 22/10/1987 al n. di prot. 23/87;
NOTE:
Documentazione contenuta negli atti della pratica edilizia, resa disponibile dall'UTC del Comune di Sacile (PN) **(v. ALL. 4.1, ALL. 4.4):**
Pratiche edilizie per la costruzione del fabbricato a schiera di cui fanno parte gli immobili pignorati, aventi ad oggetto: Cooperativa [redacted], costruzione di immobili di edilizia convenzionata, 24 alloggi in Via Padova ambito 20, pratica edilizia iniziale n. 22/C e successiva pratica di variante n. 45/C:
Copertine con dati riassuntivi relativi a ciascuna pratica edilizia **(v. ALL. 4.4.1):**
Pratica edilizia iniziale di costruzione edile n. 22/C: domanda presentata il 05.04.1985 prot. n. 5217, sottoposta alla commissione edilizia il 16.05.1985 RV n. 166, rif. concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985;
Pratica edilizia in variante di costruzione edile n. 45/C: domanda presentata il 18.07.1986 prot. n. 13249, sottoposta alla commissione edilizia il 24.07.1986 RV n. 173, rif. autorizzazione in variante n. 13249/86 del 10.04.1987;
Atti di pratica edilizia relativa a Cooperativa [redacted] intervento di edilizia residenziale pubblica per costruzione di 24 alloggi a schiera in Via Padova/Bassano **(v. ALL. 4.4.2):**
comunicazione di fine lavori in data 29.05.1987;
certificato di collaudo statico depositato alla Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Pordenone il 15.05.1987 n. 542, certificazione di idoneità strutturale;
comunicazione di inizio lavori edili in data 10.10.1985;
deliberazione di Consiglio Comunale con approvazione di schema di convenzione di cui agli artt. 7-8 della legge 10/1977 per la costruzione di immobili di edilizia convenzionata nell'ambito di lottizzazione n. 20;
convenzione tra la cooperativa [redacted] ed il Comune di Sacile;
Atti della pratica di costruzione edile n. 45/C, variante per la costruzione di 24 alloggi in via Padova e dalla pratica iniziale n. 22/C **(v. ALL. 4.4.3):**
ATTI PRATICA EDILIZIA IN VARIANTE N. 45/C: **(v. ALL. 4.4.3)**
Dichiarazione di regolare esecuzione secondo il progetto approvato con concessione edilizia n. 70 del 21.06.1985 e variante non essenziale in corso d'opera al progetto, approvata con autorizzazione n. 13249/86 del 10.04.1987;
convenzione stipulata in data 21.06.1985 ai sensi degli artt. 7-8 della legge 10/1977, registrata a Pordenone il 10.07.1985 al n. 4357;
inizio lavori in data 10.10.1985;
ultimazione lavori in data 29.05.1987;
collaudo statico dei lavori eseguito in data 15.05.1987 dall'ing. [redacted];
certificato di abitabilità rilasciato in data 22.10.1987;
dichiarazione di regolare esecuzione in data 27.11.1987; constatazione che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni derivanti dalla convenzione, salvo lievi modificazioni rientranti nella facoltà discrezionale della direzione lavori e senza alterare superfici utili e caratteristiche geometriche dei vani dei singoli alloggi;

documenti catastali relativi, tra l'altro, agli immobili oggi pignorati:
elaborato planimetrico e planimetrie dell'abitazione (su 3 livelli) e del garage, redatti in data 07.08.1987;
tipo mappale n. 3225 anno 1987 in data 22.05.1987;
denuncia di cambiamento in catasto terreni, n. 3225 in data 05.06.1987, frazionamento n. 513/87;
tavola 1: sistemazione definitiva - planimetria e piante **alloggio D17 (oggi pignorato)**: piante ai vari livelli e superfici secondo la sistemazione definitiva, presentata in data 18.07.1986;
ATTI PRATICA EDILIZIA INIZIALE N. 22/C: **(v. ALL. 4.4.3)**
certificazione del tecnico comunale relativa all'avvenuto rilascio alla cooperativa [redacted] di concessione n. 70 in data 21.06.1985 per la costruzione di 24 alloggi a schiera sull'area individuata sul P.R.G. come ambito n. 20;
attestato di inizio lavori in data 10.10.1985 con riferimento all'iniziativa edilizia autorizzata con concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985;
richiesta di concessione edilizia presentata da [redacted] in qualità di presidente e legale rappresentante della [redacted] in data 05.04.1985 prot. n. 5217 con parere favorevole della commissione edilizia in data 16.05.1985 RVN. 166;
elenco elaborati;
relazione di descrizione delle opere e dei materiali (strutture, tamponamenti e divisioni interne, isolamento e coibentazioni, finiture interne ed esterne, impianti (elettrico, idro-sanitario, riscaldamento), serramenti, grondaie e pluviali, reti esterne di fognatura, sistemazioni aree esterne;
ATTI RELATIVI AD ULTIMAZIONE LAVORI ED ABITABILITÀ **(v. ALL. 4.4.4):**
Attestato di ultimazione lavori in data 29.05.1987, con riferimento all'iniziativa edilizia autorizzata con concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985, e variante in corso d'opera autorizzazione n. 13249/86 del 10.04.1987;
domanda per ottenere il permesso di abitabilità, presentata da [redacted] in qualità di presidente e legale rappresentante della [redacted] in data 29.05.1987, prot. n. 9117;
sopralluogo fatto dall'Ufficiale Sanitario e dichiarazione di abitabilità della costruzione di 24 alloggi a schiera in via Padova-Bassano dal giorno 06.07.1987;
autorizzazione di abitabilità del fabbricato con decorrenza dal 21.10.1987, rilasciata il 22.10.1987, prot. n. 23/87; comunicazione in data 10.04.1987 prot. n. 13249/86 avente ad oggetto avvenuta approvazione della variante in corso d'opera, istanza presentata il 18.07.1986;

Documentazione estratta da atti della pratica di deposito strutturale, resa disponibile da Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia **(v. ALL. 4.5):**
Pratica di deposito strutturale n. 542 del 15.05.1987 relativa alla costruzione del fabbricato di 24 alloggi a schiera di cui fanno parte gli immobili pignorati, consultata in cartaceo con estrazione di copie presso Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Direzione centrale infrastrutture e territorio, Servizio lavori pubblici ed edilizia tecnica, sede di Pordenone:
Istanza di accesso agli atti amministrativi e corrispondenze intercorse **(v. ALL. 4.5.1);**
Certificato di collaudo delle strutture in cemento armato, collaudatore ing. [redacted]; verbali di visita in corso d'opera e di visita finale; certificazione di idoneità strutturale; relazione del direttore dei lavori a struttura ultimata **(v. ALL. 4.5.2);**
Dichiarazioni dei tecnici calcolatori delle strutture, relazione illustrativa, relazione di calcolo con riferimento alle strutture in cemento armato, relazione geologico-tecnica relativa all'area della lottizzazione convenzionata **(v. ALL. 4.5.3);**
Nota della Commissione tecnica provinciale in data 10.04.1986 **(v. ALL. 4.5.4);**
Nota della Commissione tecnica provinciale in data 28.05.1986 **(v. ALL. 4.5.5);**
Relazione integrativa in data 24.01.1986 **(v. ALL. 4.5.6);**
Tavola 3-2 strutture in cemento armato – fondazioni **(v. ALL. 4.5.7);**
Tavola 3-7 strutture in cemento armato – solai corpo D **(v. ALL. 4.5.8);**
Tavola 3-10 strutture in cemento armato - travi corpo D **(v. ALL. 4.5.9).**

7.1 *Conformità edilizia:*

Abitazione di tipo civile [A2]

PREMESSE:
In risposta alla richiesta di accesso agli atti amministrativi delle pratiche edilizie inoltrata il 18.02.2025 prot. n. 5523 **(v. ALL. 4.1),** l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (PN) ha reperito in archivio ed ha reso disponibili per la consultazione (avvenuta in data 21.03.2025) gli atti delle pratiche edilizie di cui ha inviato in scansione in data 27.03.2025 le copie richieste, così come riportate in **ALL. 4.4** ed indicate in ELENCO ALLEGATI della presente relazione **(v. ALL. 4.4.1, ALL. 4.4.2, ALL. 4.4.3, ALL. 4.4.4);**
inizialmente, l'UTC ha reso disponibili gli atti delle seguenti pratiche edilizie di costruzione del fabbricato a schiera di cui fanno parte gli immobili pignorati, atti relativi a: Cooperativa [redacted] costruzione di immobili di edilizia convenzionata, 24 alloggi in via Padova ambito 20: **pratica edilizia iniziale di costruzione edile n. 22/C** presentata il 05.04.1985, con riferimento alla quale è stata rilasciata concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985; **pratica edilizia di costruzione edile in variante n. 45/C** presentata il 18.07.1986, con riferimento alla quale è stata rilasciata autorizzazione in variante n. 13249/86 del 10.04.1987, con autorizzazione di abitabilità del fabbricato prot. n. 23/87 del 22.10.1987; negli atti della pratica edilizia in variante n. 45/C sono risultati presenti, tra l'altro:
schema di convenzione stipulata tra la Cooperativa [redacted] ed il Comune di Sacile (PN), relazione descrittiva del progetto; certificato di collaudo statico e di idoneità strutturale **(v. ALL. 4.4.2),** dichiarazione di regolare esecuzione in conformità al progetto approvato, documenti catastali del 1987 (planimetrie e tipo mappale), e le tavole planimetriche di destinazione definitiva dell'alloggio oggi pignorato, contrassegnato con la sigla D17 **(v. ALL. 4.4.3); negli atti cartacei visionati è risultato presente anche un elenco di elaborati grafici, i quali tuttavia non sono risultati disponibili né per la consultazione in data 21.03.2025, né tra le scansioni fornite dall'UTC il 27.03.2025 (v. ALL. 4.4.3);**

PRECISAZIONI:
in esito all'accesso agli atti di cui sopra, prendendo atto delle rilevanti carenze documentali, con comunicazione a mezzo pec del 31.03.2025 si è inoltrata al Comune di Sacile una richiesta di integrazione degli atti delle pratiche edilizie, segnalando che nel fascicolo degli atti cartacei resi disponibili dall'Ufficio non erano risultati contenuti gli elaborati grafici di progetto indicati nell'elenco elaborati, ed in particolare gli elaborati grafici di piante, prospetti e sezioni, particolari costruttivi, e gli elaborati relativi agli impianti, tutti indispensabili per l'espletamento del mandato; nello specifico, si è richiesto il rilascio di copia/scansione dei seguenti elaborati menzionati nell'elenco elaborati:
PLANIVOLUMETRICO, PIANTE CORPO D, PROSPETTI CORPO D, SEZIONI, RETI TECNOLOGICHE, PARTICOLARI COSTRUTTIVI OPERE EDILI, IMPIANTO IDRO-TERMO-SANITARIO, IMPIANTO ELETTRICO **(v. ALL. 4.1 pagg. da 7 a 13);**
in riscontro alle richieste di accesso agli atti amministrativi in data 18.02.2025 Prot. 5523, e successive richieste integrative pervenute il 31.03.2025 al Prot. 10210, e il 16.04.2025 al Prot. 11982, con la quale si era richiesto di poter consultare ed estrarre copie degli elaborati di progetto relativi agli immobili censiti al Fg.13 Mapp. 822 subb. 1-2, l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile, in persona del responsabile del procedimento arch. [redacted], con nota a mezzo pec in data 28.04.2025 prot. n. 0013242, Protocollo in uscita: protgen/2025/0013142, ha risposto testualmente quanto segue: *"spiace purtroppo comunicare che, effettuate le ricerche negli archivi di competenza dell'Area Edilizia Privata, non riusciamo a reperire nessuna documentazione aggiuntiva a quella da lei già visionata"* **(v. ALL. 4.1 pagg. da 1 a 3);**

INOLTRE:
L'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile, oltre a tutto quanto sopra precisato con riferimento alle gravi carenze documentali riscontrate negli atti amministrativi:
-NON HA RILASCIATO, in riscontro alla richiesta di accesso agli atti delle pratiche edilizie in data 18.02.2025 acquisita con prot. n. 5523, la nota scritta espressamente richiesta, contenente l'elenco di tutte le pratiche edilizie presenti nell'archivio comunale e relative agli immobili oggetto della presente procedura esecutiva **(v. ALL. 4.1 pagg. da 20 a 24);**
-NON HA RILASCIATO il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, richiesto a mezzo pec in data 18.02.2025 acquisita con il prot. n. 5542, e sollecitato a mezzo pec in data 01.05.2025 **(v. ALL. 4.2 pagg. da 4 a 10),** ma ha rilasciato solo la comunicazione di riscontro in data 07.05.2025, Protocollo in uscita: protgen/2025/0014065 **(v. ALL. 4.2 pagg. da 1 a 3);**
-HA RILASCIATO il certificato di destinazione urbanistica in data 12.03.2025, Protocollo in uscita: protgen/2025/0008026, rif. pratica 020-25, rif. n. GEN-GEN-2025-0006825-A **(v. ALL. 4.3);**

PRECISAZIONI ULTERIORI:
in questa sede, dopo aver preso atto delle rilevanti carenze documentali sopra esposte, per altro espressamente attestate dalla comunicazione del Comune di Sacile **(v. ALL. 4.1 pagg. da 1 a 3),** si è effettuata indagine anche presso Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Direzione centrale infrastrutture e territorio, Servizio lavori pubblici ed edilizia tecnica, sede di Pordenone, per reperire elaborate grafici relativi al fabbricato in oggetto;
l'ufficio regionale ha reso disponibili per consultazione cartacea ed estrazione di scansioni i seguenti documenti **(v. ALL. 4.5),** i quali, pur integrando quelli già acquisiti presso l'UTC di Sacile, non hanno colmato la carenza documentale:
Pratica di deposito strutturale n. 542 del 15.05.1987 relativa alla costruzione del fabbricato di 24 alloggi a schiera, di cui fanno parte gli immobili pignorati:
Istanza di accesso agli atti amministrativi e corrispondenze intercorse **(v. ALL. 4.5.1);**
Certificato di collaudo delle strutture in cemento armato, collaudatore ing. [redacted]; verbali di visita in corso d'opera e di visita finale; certificazione di idoneità strutturale; relazione del direttore dei lavori a struttura ultimata **(v. ALL. 4.5.2);**
Dichiarazioni dei tecnici calcolatori delle strutture, relazione illustrativa, relazione di calcolo con riferimento alle strutture in cemento armato, relazione geologico-tecnica relativa all'area della lottizzazione convenzionata **(v. ALL. 4.5.3);**
Nota della Commissione tecnica provinciale in data 10.04.1986 **(v. ALL. 4.5.4);**
Nota della Commissione tecnica provinciale in data 28.05.1986 **(v. ALL. 4.5.5);**
Relazione integrativa in data 24.01.1986 **(v. ALL. 4.5.6);**
Tavola 3-2 strutture in cemento armato – fondazioni **(v. ALL. 4.5.7);**
Tavola 3-7 strutture in cemento armato – solai corpo D **(v. ALL. 4.5.8);**
Tavola 3-10 strutture in cemento armato - travi corpo D **(v. ALL. 4.5.9);**

DEDUZIONI CONCLUSIVE:
tenendo conto delle rilevanti carenze documentali riscontrate negli atti tecnico-amministrativi, si segnala che le considerazioni sulla conformità edilizia degli immobili pignorati si possono effettuare in questa sede soltanto in linea parziale e non esaustiva, basandosi sulla documentazione risultata disponibile presso i Pubblici Uffici alle date degli accertamenti ivi effettuati;
nello specifico, si segnala che non sono risultati disponibili grafici di progetto autorizzato, oltre alle planimetrie in **ALL. 4.4.3 pag. 23,** alle quali soltanto si è potuto fare riferimento **(v. ALL. 5.2.5),** in assenza degli indispensabili elaborati di prospetti e sezioni del fabbricato.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DELL'ABITAZIONE:

Tenendo conto di tutte le circostanze sopra esposte nelle premesse e nelle precisazioni, e sulla base della carente documentazione resa disponibile dall'UTC di Sacile **(v. ALL. 4.4),** si è rilevato che l'assetto dell'abitazione riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL 1.4, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.2, ALL. 5.1.3, ALL. 5.1.4),** in alcune localizzazioni risulta difforme rispetto all'assetto rappresentato nell'unico grafico di progetto autorizzato risultato disponibile, ovvero nelle planimetrie di cui alla pratica edilizia n. 45/C di variante alla costruzione del fabbricato, riferita all'autorizzazione in variante prot. n. 13249/86 del 10.04.1987 **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23),** come si evince dai grafici esplicativi di raffronto **(v. ALL. 5.2.5).**

In particolare, si sono evidenziate le seguenti difformità, evidenziate (in colore rosso) negli schemi planimetrici di raffronto tra assetto reale ed assetto del progetto autorizzato **(v. ALL. 5.2.5):**

1) al piano terra: in sito si è riscontrata la presenza di vano di passaggio tra la cucina ed il locale accessorio centrale termica, locale che nella planimetria di progetto appare accessibile soltanto dall'esterno, cioè dallo scoperto esclusivo **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);**

2) al piano primo: in sito si è riscontrata l'assenza di parete divisoria tra il pianerottolo a quota ammezzato della scala interna ed il locale ex soffitta rappresentato nella planimetria di progetto; in luogo della soffitta si è riscontrata la presenza di un locale adibito a studio, posto in continuità spaziale con il vano scala e con i locali residenziali **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);**

3) al piano interrato: in sito si è riscontrata la presenza, all'interno del locale cantina, di una parete divisoria allo stato rustico, con vano di passaggio; tale parete non risulta rappresentata nella planimetria di progetto **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);**

4) al piano terra: in sito si è riscontrata la presenza, all'interno del locale accessorio centrale termica, di un corridoio sul quale insiste una parete divisoria con porta di accesso ad un locale igienico-sanitario; il corridoio è afferente anche alla zona in cui è alloggiata la caldaia **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);**

5) al piano terra: in sito si è riscontrata la presenza di una parete a tutta altezza con specchiatura vetrata, che separa parzialmente l'ingresso-soggiorno dalla cucina-pranzo **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);**

6) al piano primo: in sito si è riscontrata la presenza della porta di accesso alla camera da letto 1 dal disimpegno su una parete divisoria in posizione differente rispetto a quella rappresentata nella planimetria di progetto **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, ALL. 5.2.5);**

7) al piano interrato: in sito si è riscontrata la presenza, nel locale ripostiglio, di n. 2 finestre a bocca di lupo nella parete in cui nella planimetria di progetto è rappresentata n. 1 sola finestra **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, ALL. 5.2.5).**

In conclusione, si ribadisce che gli aspetti dello stato dei luoghi sopra indicati come difformità edilizie, numerate da 1) a 7), sono stati dedotti dal raffronto tra assetto attuale ed assetto di cui all'unico elaborato grafico di progetto disponibile (v. ALL. 4.4.3 pag. 23), e che in questa sede si è tenuto conto della dichiarazione di regolare esecuzione secondo il progetto approvato con concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985 e variante non essenziale in corso d'opera al progetto, approvata con autorizzazione n. 13249/86 del 10.041987;

il tutto, come da atti della pratica edilizia in variante n. 45/C **(v. ALL. 4.4.3 pagg. da 2 a 9),** a seguito della quale è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità n. 23/87 del 22.10.1987 **(v. ALL. 4.4.4),** con riferimento alle planimetrie catastali in data 08.10.1987 **(v. ALL. 2.8.1, ALL. 2.8.2, ALL. 4.4.3 pagg. 11),** riportate anche in allegato al titolo di proprietà degli esecutati **(v. ALL. 3.1.1)** ed ivi dichiarate conformi allo stato dei luoghi.

CONSIDERAZIONI SULLA CONFORMITÀ EDILIZIA DEL GARAGE:

L'assetto del garage, così come riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL 1.4, ALL. 5.2.1, ALL. 5.1.5),** appare sostanzialmente conforme a quello rappresentato nell'unico grafico di progetto autorizzato risultato disponibile, ovvero nella planimetria del piano terra di cui alla pratica edilizia n. 45/C di variante alla costruzione del fabbricato, riferita all'autorizzazione in variante prot. n. 13249/86 del 10.04.1987 **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23),** come si evince dagli elaborati grafici esplicativi di raffronto **(v. ALL. 5.2.5).**

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ABITAZIONE:

1) al piano terra: presenza di vano di passaggio tra la cucina ed il locale accessorio centrale termica, locale che nella planimetria di progetto appare accessibile soltanto dall'esterno, cioè dallo scoperto esclusivo **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);**

2) al piano primo: assenza della parete divisoria tra il pianerottolo della scala interna ed il locale ex soffitta rappresentato nella planimetria di progetto; in luogo della ex soffitta vi è un locale adibito a studio, posto in continuità spaziale con la scala e con i locali residenziali **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);** tale irregolarità comporta un aumento di superficie dei locali residenziali principali ed una differente destinazione d'uso dell'accessorio soffitta;

3) al piano interrato: presenza, all'interno della cantina, di una parete divisoria allo stato rustico, con vano di passaggio; tale parete non risulta rappresentata nella planimetria di progetto **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);**

Regolarizzabili mediante: riduzione in pristino dello stato dei luoghi in conformità al progetto autorizzato **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23);**

Descrizione delle opere da sanare:

1) opere edili e di finitura per chiusura vano di passaggio tra cucina e accessorio centrale termica, compreso ogni onere e magistero;

2) opere edili e di finitura per rifacimento parete divisoria con porta ad 1 anta tra soffitta e vano scala, compreso ogni onere e magistero;

3) opere edili per demolizione di parete interna al locale cantina, compreso trasporto e smaltimento del materiale di risulta.

opere di ripristino: € 5.000,00

Oneri Totali: € 5.000,00

Note:

L'importo degli oneri per il ripristino dell'assetto di progetto autorizzato nelle localizzazioni 1), 2), 3) è stato stimato, in linea indicativa e prudenziale, in complessivi € 5.000,00 attraverso computi metrici estimativi con applicazione di prezzi correnti alla data di stesura della presente relazione, desunti da prezzario ufficiale DEI Tipografia del Genio Civile, ed altresì con valutazione delle spese tecniche connesse e consequenziali.

In particolare, gli oneri quantificati sono comprensivi sia dei costi delle opere di ripristino, sia delle spese tecniche inerenti alla conduzione dei lavori, nonché al rifacimento e deposito di planimetrie catastali e di APE attestato di prestazione energetica dell'abitazione dopo il ripristino.

Si precisa, tuttavia, che il presente calcolo ha carattere meramente informativo e non vincolante, poiché un calcolo esatto potrà essere ottenuto soltanto all'atto della concreta programmazione esecutiva delle opere, in tempi e condizioni attualmente non prevedibili, ivi comprese eventuali variazioni dei prezzi delle opere e dei materiali, che potrebbero intervenire nel mercato dell'edilizia e nei costi contrattuali della mano d'opera, nel tempo intercorrente tra la stesura della presente relazione, l'aggiudicazione all'asta degli immobili pignorati ed il concreto trasferimento della proprietà.

Inoltre, tenendo conto che presso l'UTC del Comune di Sacile non sono risultati disponibili elaborati grafici progettuali essenziali ai fini della esatta valutazione delle difformità edilizie, si precisa che l'importo delle suddette opere di ripristino potrebbe variare anche nell'ipotesi in cui i responsabili dell'UTC e dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Sacile dovessero rinvenire in futuro ulteriori elaborati grafici progettuali che in questa sede sono stati dichiarati non disponibili **(v. ALL. 4.1 pagg. da 1 a 3),** e che eventualmente potrebbero indurre a differenti considerazioni tecniche sulle irregolarità edilizie qui esaminate; il tutto, in tempi e circostanze non prevedibili alla data di stesura della presente relazione.

Sono state riscontrate le seguenti irregolarità:

ABITAZIONE:

4) al piano terra: presenza, all'interno del locale accessorio centrale termica, di un corridoio e di un locale igienico-sanitario; il corridoio è afferente anche alla caldaia **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);** trattasi di difformità interna con realizzazione di servizio igienico-sanitario;

5) al piano terra: presenza di parete che separa parzialmente l'ingresso-soggiorno dalla cucina-pranzo **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, v. ALL. 5.2.5);** trattasi di difformità interna lieve, e non modifica sostanzialmente la superficie dei locali ingresso-soggiorno e cucina-pranzo;

6) al piano primo: posizione della porta di accesso alla camera da letto 1 dal disimpegno in posizione differente rispetto a quella rappresentata nella planimetria di progetto **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, ALL. 5.2.5);** trattasi di lieve difformità interna che non modifica né la superficie della camera né quella del disimpegno;

7) al piano interrato: presenza, nel locale ripostiglio, di n. 2 finestre a bocca di lupo nella parete in cui nella planimetria di progetto è rappresentata n. 1 sola finestra **(v. ALL. 4.4.3 pag. 23, ALL. 5.2.5);** tale difformità si evince solo dal raffronto planimetrico **(v. ALL. 5.2.5)** poiché non sono stati resi disponibili dall'UTC del Comune di Sacile gli indispensabili elaborati grafici di sezioni e prospetti **(v. ALL. 4.1 pagg. da 1 a 3).**

Regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria

Descrizione delle opere da sanare: avvenuta realizzazione di varianti non essenziali rispetto all'autorizzazione edilizia di cui alla pratica edilizia n. 45/C, autorizzazione in variante prot. n. 13249/86 del 10.04.1987;
pratica edilizia e sanzione pecuniaria: € 6.000,00

Oneri Totali: € 6.000,00

Note:

Le parziali difformità riscontrate e sopra elencate da 4) a 7), si ritiene che possano essere sanate, tenendo conto che sono assimilabili ad opere di straordinaria manutenzione consistenti in modifiche interne, comprese quelle per realizzare ed integrare servizi igienici e tecnologici, senza alterazione della volumetria complessiva del fabbricato e dei prospetti esterni.
Trattasi di opere eseguite in assenza di segnalazione certificata di inizio attività, applicabile sia ad interventi di manutenzione straordinaria, sia a varianti a permesso di costruire che non incidono su parametri urbanistici e volumetrie, con rif. al DPR 380/2001 aggiornato alla legge 105/2024 di conversione del D.Lgs. 190/2024, art. 1 b), art. 22(L).
Gli oneri di regolarizzazione sono stati stimati forfettariamente e prudenzialmente in € 6.000,00 comprensivi di sanzione pecuniaria, spese tecniche per la presentazione della pratica, acquisizione di certificazioni di conformità degli impianti del locale igienico-sanitario.
Tuttavia il presente calcolo forfettario ha carattere meramente informativo e non vincolante, in quanto un calcolo più preciso o esatto può essere ottenuto solo se elaborato da tecnici del Comune dopo la futura presentazione della pratica; in quella sede sarà necessario presentare documenti integrativi e fare il raffronto tra **tutti gli elaborati** allegati agli atti legittimanti l'intero edificio ed il rilievo di quest'ultimo, con successiva sovrapposizione grafica e restituzione planimetrica; non è escluso, quindi, che in tale sede futura vengano considerate altre situazioni al momento non evidenti ed altri eventuali oneri.

Il tutto, tenendo anche conto che presso l'UTC del Comune di Sacile non sono risultati disponibili elaborati grafici progettuali essenziali ai fini della esatta valutazione delle difformità edilizie, per cui l'importo per la regolarizzazione potrebbe variare anche nell'ipotesi in cui i responsabili dell'UTC e dell'archivio pratiche edilizie del Comune di Sacile dovessero rinvenire in futuro ulteriori elaborati grafici progettuali che in questa sede sono stati dichiarati non disponibili **(v. ALL. 4.1 pagg. da 1 a 3),** e che eventualmente potrebbero indurre a differenti considerazioni tecniche sulle irregolarità edilizie qui esaminate;
il tutto, in tempi e circostanze non prevedibili alla data di stesura della presente relazione.
Pertanto, è necessario precisare che, dopo l'aggiudicazione all'asta del corpo pignorato (in tempi e condizioni non prevedibili alla data di stesura della presente relazione, anche per quanto attiene ad eventuali future variazioni di regolamenti e normative urbanistico-edilizie, l'effettiva sanabilità e la relativa esatta sanzione saranno determinate, in concreto, dall'Amministrazione Comunale, la quale si esprimerà solo a seguito dell'istruttoria della domanda inoltrata dal proprietario, previo accertamento dello stato dei luoghi e della consistenza delle opere difformi, alla luce della normativa urbanistico-edilizia che risulterà vigente a tale futura data.

Per quanto sopra NON si dichiara la conformità edilizia.

7.2 *Conformità urbanistica*

Abitazione di tipo civile [A2]

Strumento urbanistico Approvato:	Piano regolatore generale
In forza della delibera:	DPGR 839_Pres del 19.12.1984 e successive modifiche e varianti
Zona omogenea:	B3 - residenziale di tipo estensivo **(v. ALL. 4.3.1);**
Norme tecniche di attuazione:	Le prescrizioni degli strumenti urbanistici vigenti sono specificate negli estratti dalle NTA, norme tecniche di attuazione del PRGC aggiornate alla variante n. 85, datate marzo 2024, riportate in allegato al certificato di destinazione urbanistica prot. n. 0008026 in data 12.03.2025, rif. pratica 020-25, rif. prot. n. GEN-GEN-2025-0006825-A, rilasciato dal Comune di Sacile (PN) in risposta alla richiesta inoltrata il 28.02.2025 ed integrata il 05.03.2025 **(v. ALL. 4.3.1, ALL. 4.3.2).**
Immobile soggetto a convenzione:	SI
Se si, di che tipo?	convenzione stipulata da cooperativa costruttrice [redacted] e Comune di Sacile (PN) per l'urbanizzazione di area edificabile, e convenzione ai sensi della legge regionale n. 75 del 01.01.1982;

Estremi delle convenzioni:	2 atti per Notaio Pietro Buscio di Sacile (PN) in data 21.06.1985: 1) atto rep. n. 47453/9772, registrato a Pordenone il 11.07.1985 al n. 4359/I, trascritto a Pordenone il 23.07.1985 ai nn. 6657/5456; 2) atto rep. n. 47454/9773 registrato a Pordenone il 11.07.1985 al n. 4357/I, trascritto a Pordenone il 23.07.1985 ai nn. 6658/5457 **(v. ALL. 3.3.1);** schema di convenzione approvato con deliberazione di consiglio comunale in data 12.03.1985 **(v. ALL. 4.4.2);**

Informazioni in merito alla conformità urbanistica:

La costruzione del fabbricato a schiera di cui fanno parte le unità immobiliari pignorate è avvenuta in forza di titoli abilitativi rilasciati sulla base di elaborati progettuali approvati e ritenuti dal Comune di Sacile rispettosi di strumenti urbanistici e regolamenti all'epoca vigenti **(v. ALL. 4.4).**

Il Comune di Sacile, con riferimento alla richiesta inoltrata il 18.02.2025 ed acquisita con prot. n. 5542, ed a seguito del sollecito inoltrato il 01.05.2025, non ha rilasciato il certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori, ma ha rilasciato solo una nota di riscontro a mezzo pec in data 07.05.2025, prot. in uscita n. protgen/2025/0014065 **(v. ALL. 4.2),** nella quale ha comunicato quanto di seguito testualmente riportato:

"in riscontro alla sua richiesta tesa ad ottenere il rilascio del Certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori relativa all'esecuzione immobiliare n. 102/2024 - [redacted] *contro* [redacted]*, pervenuta a questo Ente in data 18.02.2025 al Prot. 5542, comunico che, ai sensi dell'art. 41 della Legge 47/85, la certificazione di cui al primo comma è rilasciata dalla competente autorità entro trenta giorni dalla presentazione della domanda; trascorso inutilmente tale termine, essa può essere sostituita da una dichiarazione dell'alienante attestante l'avvenuto integrale adempimento alle prescrizioni dei provvedimenti di cui al primo comma, accompagnata dalla copia conforme della domanda di rilascio della certificazione"* **(v. ALL. 4.2).**

Descrizione:
Abitazione di tipo civile [A2] di cui al corpo **unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo)**

1. Quota e tipologia del diritto
4/9 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

2. Quota e tipologia del diritto
4/9 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

3. Quota e tipologia del diritto
1/9 di [redacted] **- Piena proprietà**
[redacted]

Superficie complessiva di circa mq **371,49**
È posto al piano: terra-primo (abitazione); interrato (cantina); terra (garage, scoperto esclusivo);
L'edificio è stato costruito nel: 1985-1987;
L'unità immobiliare è identificata con il numero: civico n. 48 di via Padova; ha un'altezza utile interna di circa m. 2,70 m (abitazione); 2,22 m (cantina); 2,35 m (garage);
L'intero fabbricato è composto da n. 3 piani complessivi di cui fuori terra n. 2 e di cui interrati n. 1.
Stato di manutenzione generale: buono.

DESCRIZIONE SOMMARIA:
Il corpo unico pignorato si compone di n. 2 unità immobiliari facenti parte di un fabbricato residenziale a schiera sito in Sacile (PN) tra via Padova e via Bassano, con accesso dal civico n. 48 di via Padova.
Il compendio pignorato comprende: un'abitazione ai piani terra e primo, comunicante con sottostante cantinato al piano interrato, ed un garage/autorimessa al piano terra; il tutto, con annesso scoperto esclusivo pertinenziale a corte/giardino.
Le unità immobiliari pignorate, nell'assetto riscontrato in sito alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4, ALL. 5.2.1)** ed attestato dalla documentazione fotografica **(v. ALL. 5.1.1, ALL. 5.1.2, ALL. 5.1.3, ALL. 5.1.4, ALL. 5.1.5)** consistono in un'abitazione con annessa cantina, un garage, ed un pertinenziale scoperto esclusivo a corte/giardino che si estende su 3 lati intorno al fabbricato.
In particolare:
1) Abitazione con ingresso dallo scoperto esclusivo accessibile dal civico n. 48 di via Padova e sita ai piani terra e primo, con annessa cantina sita al piano interrato e comunicante con i locali residenziali mediante scala interna; alla data dell'accesso l'unità immobiliare è risultata costituita da:
zona giorno comprendente ingresso-soggiorno, cucina-pranzo, corridoio, bagno cieco, lavanderia e centrale termica, al piano terra;
zona notte comprendente disimpegno, studio (ex soffitta), n. 3 camere da letto e bagno finestrato, al piano primo;
locali accessori ripostiglio e cantina, al piano interrato;
2) Garage pertinenziale al piano terra, accessibile dalla strada pubblica via Padova attraverso porzione di scoperto esclusivo, costituito da un unico locale comunicante con locali interni dell'abitazione.

FABBRICATO E SCOPERTO ESCLUSIVO:

Da via Padova n. 48 si accede, attraverso cancelletto pedonale, allo scoperto esclusivo a corte/giardino recintato, in parte pavimentato ed in parte piantumato a prato con siepi ed alberi; dallo scoperto si accede all'abitazione, mediante portoncino di ingresso aperto sul fronte nord-est del fabbricato **(v. ALL. 5.1.1 foto da 1 a 14; ALL. 5.2.1);** lo scoperto esclusivo fiancheggia il fronte nord-ovest del fabbricato ed altresì il fronte sud-ovest, sul quale si aprono, tra l'altro, una porta finestra afferente alla cucina ed una porta-finestra afferente alla centrale termica **(v. ALL. 5.1.1. foto da 15 a 28, ALL. 5.2.1).**

ABITAZIONE+CANTINA:

Attraverso il portoncino di ingresso, dallo scoperto si accede al piano terra dell'abitazione, e precisamente al locale ingresso-soggiorno a pianta rettangolare, dotato di finestra sul fronte nord-est e posto in continuità spaziale con la cucina-pranzo, da cui è parzialmente separato da parete con ampia specchiatura vetrata **(v. ALL. 5.1.2 foto da 1 a 6, 13-14, 17-18, ALL. 5.2.1);** sul lato del locale ingresso-soggiorno posto alla sinistra di chi entra è ubicata la scala interna di collegamento interpiano, con una rampa afferente al piano primo e con altra rampa che discende al piano interrato **(v. ALL. 5.1.2 foto 6, 19, ALL. 5.2.1);**
la cucina-pranzo, a pianta rettangolare, è dotata di 2 aperture sul fronte sud-ovest, una finestra ed una porta finestra afferente allo scoperto esclusivo **(v. ALL. 5.1.2 foto da 7 a 12, 20, ALL. 5.2.1);**
la cucina comunica, mediante vano porta, con corridoio afferente al bagno ed allo spazio adibito a lavanderia e centrale termica, dotato di 2 aperture sul fronte sud-ovest, una finestra ed una porta-finestra afferente allo scoperto esclusivo **(v. ALL. 5.1.2 foto da 22 a 27, 40-41, ALL. 5.2.1);**
dal corridoio mediante porta scorrevole si accede al bagno, su pianta ad L, privo di aperture esterne e comunicante con lo spazio lavanderia-centrale termica mediante parete divisoria non a tutta altezza;
il bagno è accessoriato con wc, lavabo e doccia **(v. ALL. 5.1.2 foto da 28 a 38, ALL. 5.2.1);**
dal soggiorno si accede, mediante la scala interna, ad un pianerottolo a quota ammezzato, posto in continuità spaziale con locale adibito a studio (ex soffitta), a pianta rettangolare, dotato di lucernario **(v. ALL. 5.1.3 foto da 1 a 5, ALL. 5.2.1);**
la scala interna smonta alla quota del piano primo nel disimpegno, a pianta ad L e dotato di finestra alta, sul quale si aprono le porte di comunicazione con le n. 3 camere da letto e con il bagno **(v. ALL. 5.1.3 foto da 6 a 12, ALL. 5.2.1);**
la camera 1, a pianta ad L, è dotata di 2 finestre con affaccio sul fronte nord-est **(v. ALL. 5.1.3 foto da 13 a 27, ALL. 5.2.1);**
la camera 2, a pianta ad L, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud-ovest **(v. ALL. 5.1.3 foto da 28 a 35, ALL. 5.2.1);**
la camera 3, a pianta rettangolare, è dotata di finestra con affaccio sul fronte sud-ovest **(v. ALL. 5.1.3 foto da 46 a 53, ALL. 5.2.1);**
il bagno, a pianta rettangolare, è dotato di finestra con affaccio sul fronte sud-ovest ed è accessoriato con 2 lavabi, wc, bidet, vasca da bagno **(v. ALL. 5.1.3 foto da 36 a 45, ALL. 5.2.1);**
dal soggiorno al piano terra si accede, mediante scala interna, al piano interrato costituito da 2 locali separati da parete divisoria, comunicanti tra loro mediante vano porta; la scala smonta nel locale ripostiglio, a pianta ad L, dotato di 2 finestre a bocca di lupo sul lato nord-ovest del fabbricato;
nel locale sono presenti predisposizioni impiantistiche per un angolo cucina **(v. ALL. 5.1.4 foto da 1 a 16, ALL. 5.1.1 foto 15-16, ALL. 5.2.1);**
dal ripostiglio si accede alla cantina, a pianta ad L, dotata di una finestra a bocca di lupo sul lato nord-ovest del fabbricato **(v. ALL. 5.1.4 foto da 17 a 23, ALL. 5.1.1 foto 15-16, ALL. 5.2.1).**

GARAGE:

Dalla strada pubblica via Padova si accede, attraverso cancello carrabile, ad una porzione pavimentata di scoperto esclusivo sulla quale si apre il portone di ingresso al garage **(v. ALL. 5.1.5 foto da 1 a 3, ALL. 5.2.1);**
il box/garage, a pianta rettangolare, comunica con i locali dell'abitazione mediante porta afferente al vano scala interna **(v. ALL. 5.1.5 foto da 4 a 7, ALL. 5.1.4 foto 4, ALL. 5.2.1).**

CONDIZIONI GENERALI DELL'IMMOBILE:

Alla data dell'accesso **(v. ALL. 1.4)** gli immobili pignorati sono risultati in buone condizioni generali.
I locali dell'abitazione sono dotati di elementi costitutivi di realizzazione recente e di buona qualità, evidenziatisi in buono stato di conservazione e manutenzione attraverso le ispezioni de visu effettuate, in assenza di indagini strumentali.
Non sono state effettuate indagini sulle strutture (fondali ed in elevazione) né sugli impianti.
In alcuni locali residenziali si è evidenziata la presenza di puntuali segni di umidità localizzati su superfici interne di alcune pareti perimetrali esterne, rispettivamente:
al piano terra, nel corridoio/lavanderia: nella parte basamentale della parete perimetrale esterna adiacente alla porta finestra **(v. ALL. 5.1.2 foto 25-26);**
al piano primo, nella camera 1: sulla superficie del soffitto adiacente alla parete perimetrale esterna nord-est ed altresì nella parte sommitale dei davanzali delle finestre, all'attacco con gli infissi **(v. ALL. 5.1.3 foto da 22 a 27).**
Sulla parete del vano scala di frontistante lo studio (ex soffitta), alla quota del pianerottolo intermedio si è riscontrata la presenza di fessurazioni localizzate nella parte sommitale della parete all'attacco con il soffitto; sulla base della sola ispezione de visu effettuata, le fessurazioni appaiono relative allo strato di finitura superficiale.
All'esterno del fabbricato, sulla superficie di intradosso del cornicione sommitale sul fronte sud-ovest, si sono evidenziati segni di umidità con macchie e puntuali distacchi dello strato di finitura superficiale **(v. ALL. 5.1.1 foto 20, 23, 24; ALL. 5.1.3 foto 35).**

Caratteristiche descrittive:

Caratteristiche strutturali:

Copertura	tipologia: **a falde** condizioni: **buone**
Fondazioni	tipologia: **travi continue rovesce** materiale: **c.a.** Riferito limitatamente a: dati desunti da atti della pratica edilizia, relazione descrittiva **(v. ALL. 4.4.3 pagg. 46 e segg.)**
Solai	tipologia: **in latero-cemento** Riferito limitatamente a: dati desunti da atti della pratica edilizia, relazione descrittiva **(v. ALL. 4.4.3 pagg. 46 e segg.)**
Strutture verticali	materiale: **c.a. (setti armati)** Riferito limitatamente a: dati desunti da atti della pratica edilizia, relazione descrittiva **(v. ALL. 4.4.3 pagg. 46 e segg.)**

Componenti edilizie e costruttive:

Cancello	tipologia: **pedonale ad anta** materiale: **metallico** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: ingresso abitazione
Cancello	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **metallico** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: ingresso garage
Infissi esterni	tipologia: **ad anta singola o doppia** materiale: **legno; vetro termocamera** protezione: **scuri ad ante** materiale protezione: **legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: abitazione (finestre e porte finestre)
Infissi esterni	tipologia: **a bocca di lupo, doppia anta a battente** materiale: **metallo, vetro semplice** condizioni: **discrete** Riferito limitatamente a: finestre piano interrato, ripostiglio/cantina
Infissi interni	tipologia: **a battente (camere); scorrevole (bagno piano terra)** materiale: **legno tamburato** condizioni: **buone**

Manto di copertura	materiale: **tegole laterizio** condizioni: **buone**
Pareti esterne	materiale: **doppia muratura in laterizio con intercapedine isolante** coibentazione: **esistente** rivestimento: **intonaco e tinteggiatura** Riferito limitatamente a: dati desunti da atti della pratica edilizia, relazione descrittiva **(v. ALL. 4.4.3 pagg. 46 e segg.)**
Pavim. Interna	materiale: **piastrelle di ceramica** condizioni: **ottime** Riferito limitatamente a: abitazione piano terra, bagno piano primo
Pavim. Interna	materiale: **cotto** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: cantina/ripostiglio piano interrato e scala piano interrato
Pavim. Interna	materiale: **parquet in legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: abitazione piano primo (camere e disimpegno)
Pavim. Interna	condizioni: **non valutabili; piano di calpestio completamente ingombro di materiali accatastati** Riferito limitatamente a: garage
Portone di ingresso	tipologia: **anta singola a battente** materiale: **legno e vetro** accessori: **maniglia; serratura semplice** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: ingresso abitazione
Portone di ingresso	tipologia: **doppia anta a battente** materiale: **legno** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: ingresso garage
Rivestimento	ubicazione: **pareti bagni, pareti zona cucina** materiale: **piastrelle ceramiche con decori** condizioni: **ottime**
Rivestimento	ubicazione: **pareti e soffitti** materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **buone** Riferito limitatamente a: abitazione
Rivestimento	ubicazione: **pareti e soffitto** materiale: **intonaco e tinteggiatura** condizioni: **valutabili solo localmente; pareti ingombre di arredi e masserizie** Riferito limitatamente a: garage

Impianti:

Citofonico	tipologia: **audio** conformità: **certificazione non disponibile** Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Condizionamento	tipologia: **autonomo** alimentazione: **elettrico** diffusori: **split** condizioni: **non verificabili** conformità: **certificazione non disponibile** Riferito limitatamente a: abitazione Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

Elettrico	tipologia: **sottotraccia** conformità: **certificazione non disponibile** Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Elettrico	tipologia: **sottotraccia** conformità: **certificazione non disponibile** Riferito limitatamente a: garage Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali
Termico	tipologia: **autonomo con caldaia a condensazione** alimentazione: **gas metano** diffusori: **termosifoni** condizioni: **non verificabili** conformità: **certificazione non disponibile** Riferito limitatamente a: abitazione Note: I componenti impiantistici sono stati ispezionati de visu, senza esecuzione di indagini strumentali

INFORMAZIONI RELATIVE AL CALCOLO DELLA CONSISTENZA:

La consistenza del corpo unico pignorato abitazione+garage+scoperto esclusivo **(v. ALL. 5.2.1)** in termini di superficie commerciale è stata calcolata come segue:

SUPERFICI REALI LORDE:

le superfici reali lorde considerate sono state calcolate attraverso elaborazione di misure di rilievo indicate negli schemi planimetrici quotati in **ALL. 5.2.3**, e sono state rappresentate ed evidenziate con differenti colori negli schemi planimetrici in **ALL. 5.2.2:**

SUPERFICI REALI DEI LOCALI PRINCIPALI (RESIDENZIALI):

determinate con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, ingombro di pareti divisorie interne, pareti perimetrali esterne per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da unità immobiliari di proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DEI LOCALI ACCESSORI (COMUNICANTI CON I LOCALI RESIDENZIALI):

determinate separatamente dalla superficie dei locali principali residenziali;

SUPERFICIE REALE DEL GARAGE:

determinata con riferimento alla superficie esterna lorda (SEL) comprensiva di superficie utile, parete perimetrale esterna del fabbricato per l'intero spessore, pareti perimetrali di separazione da proprietà aliena per metà spessore;

SUPERFICIE REALE DELLO SCOPERTO ESCLUSIVO:

superficie area di base e pertinenza del fabbricato (unità immobiliare abitativa a schiera+garage pertinenziale), insistente su fl. 13 p.lla 822, risultante da visura catastale = 233,00 mq **(v. ALL. 2.7.3);**
detrazione superficie coperta dal fabbricato al piano terra = 91,03 mq;
superficie scoperta risultante = 233,00 mq - 91,03 mq = 141,97 mq;

SUPERFICI EQUIVALENTI (RAGGUAGLIATE):

ciascuna superficie equivalente è stata determinata attraverso il prodotto tra la corrispondente superficie reale lorda ed il relativo indice mercantile o coefficiente di ragguaglio;

SUPERFICIE COMMERCIALE TOTALE DEL CORPO UNICO PIGNORATO:

corrisponde alla somma delle superfici equivalenti (ragguagliate) ed è risultata pari a **201,42 mq.**

Destinazione	Parametro	Coeff.	Superficie equivalente	Prezzo unitario
locali residenziali piano terra	sup reale lorda	1,00	72,79	€ 1.700,00
locali residenziali piano primo	sup reale lorda	1,00	78,85	€ 1.700,00
accessori comunicanti con locali resid.	sup reale lorda	0,50	29,82	€ 1.700,00
garage	sup reale lorda	0,50	9,12	€ 1.700,00
scoperto esclusivo fino 100 mq	sup reale lorda	0,10	10,00	€ 1.700,00
scoperto esclusivo oltre 100 mq	sup reale lorda	0,02	0,84	€ 1.700,00
			201,42	

Criteri estimativi OMI (Osservatorio del Mercato Immobiliare)
Destinazione d`uso: Residenziale
Sottocategoria: edificio terra/cielo

Valori relativi alla Agenzia del Territorio
Periodo: 2° semestre 2024
Zona: Sacile (PN), quartiere ovest del capoluogo
Tipo di destinazione: Residenziale
Tipologia: abitazione terra/cielo in schiera
Superficie di riferimento: Lorda
Stato conservativo: Normale
Valore di mercato min (€/mq): 1.500,00
Valore di mercato max (€/mq): 2.000,00

Accessori:

unico (abitazione+cantina+garage +scoperto esclusivo)	Posto al piano interrato Composto da 2 locali
1. Cantina	Sviluppa una superficie complessiva di complessiva di mq 59,64 **(v. ALL. 5.2.2)** Valore a corpo: € **0** L'accessorio cantina è ubicato al piano interrato sottostante i locali residenziali del piano terra, con i quali comunica mediante scala interna, ed è costituito da 2 locali (ripostiglio, cantina) comunicanti tra loro mediante vano porta, dotati di aperture a bocca di lupo **(v. ALL. 2.8.3, ALL. 5.2.1).** L'accessorio cantina non è dotato di proprio identificativo catastale, ma fa parte dell'unità immobiliare abitativa censita al fl. 13, p.lla 822 sub. 1 **(v. ALL. 2.7.5, ALL. 2.8.3).** L'accessorio cantina è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 7.8).**
unico (abitazione+cantina+garage +scoperto esclusivo)	Posto al piano terra Composto da un unico locale a pianta rettangolare
2. Garage	Sviluppa una superficie complessiva di 18,24 mq **(v. ALL. 5.2.2)** Valore a corpo: € **0** L'accessorio garage consiste in un box costituente pertinenza esclusiva dell'abitazione pignorata. Il garage è accessibile dalla strada pubblica via Padova attraverso rampetta carrabile e passaggio su porzione di scoperto esclusivo, mediante portone; inoltre, comunica con i locali interni dell'abitazione mediante vano porta afferente alla scala interna **(v. ALL. 2.8.3, ALL. 5.2.1).** L'accessorio garage è dotato di proprio identificavo catastale, come unità immobiliare al **fl. 13, p.lla 822 sub. 2** **(v. ALL. 2.7.2, ALL. 2.8.2).** L'accessorio garage è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 7.8).**
unico (abitazione+cantina+garage +scoperto esclusivo)	Posto al piano terra Composto da spazio pianeggiante a corte/giardino
3. Scoperto esclusivo	Sviluppa una superficie complessiva di 141,97 mq Valore a corpo: € **0** Lo scoperto esclusivo consiste in uno spazio pianeggiante che circonda il fabbricato su 3 lati, in parte pavimentato ed in parte a giardino, e costituisce pertinenza esclusiva del complesso pignorato. Lo scoperto è accessibile dalla strada pubblica via Padova attraverso cancelletto pedonale e comunica con i locali interni dell'abitazione al piano terra attraverso: portoncino di ingresso al locale soggiorno, porta finestra della cucina; porta del locale centrale termica **(v. ALL. 2.8.3, ALL. 5.2.1).** L'accessorio scoperto esclusivo non è dotato di proprio identificavo catastale, ma costituisce la parte scoperta dell'area di base e pertinenza del fabbricato, censita in catasto terreni al fl. 13 p.lla 822 **(v. ALL. 2.3, ALL. 2.4, ALL. 2.6, ALL. 2.7.3, ALL. 2.7.4).** L'accessorio scoperto esclusivo è stato valutato nell'ambito del corpo unico a cui afferisce **(v. ALL. 7.8).**

8. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

8.1 Criteri e fonti:

Nella stima del lotto sono stati adottati sequenzialmente i criteri di seguito esposti:

I) Stima mediante il criterio del confronto di mercato con MCA - Market Comparison Approach, in applicazione della norma UNI 11612-2015, che definisce principi e procedimenti per la stima del valore di mercato degli immobili secondo le prescrizioni degli Standards Internazionali di Valutazione (IVS); il procedimento estimativo MCA si svolge attraverso il confronto dell'immobile oggetto di stima (subject) con immobili ricadenti nello stesso segmento di mercato (centro urbano di Sacile, quartiere ovest del capoluogo, adiacenze di via Padova), comparabili per caratteristiche tipologiche e tecnico-economiche, compravenduti di recente e di prezzo noto, sulla base di dati reali ed oggettivi del mercato immobiliare desunti da atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi anteriori ad aprile 2025 **(v. ALL. 7.7);**
applicando la procedura scientifico-matematica di sistematica comparazione degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche, si è determinato il più probabile valore nel libero mercato dell'immobile oggetto di stima **(v. ALL. 7.8);**
conseguentemente, si è determinato il valore unitario di mercato al metro quadrato di superficie commerciale; il tutto, come dettagliato nelle tabelle di calcolo in **ALL. 7.8;**

II) Analisi comparata e conseguenti deduzioni, delle risultanze del procedimento MCA con:
i valori unitari medi desunti da banca dati dell'Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate **(v. ALL. 7.1),** come richiesto dal punto 16) del mandato **(v. ALL. 1.1),** ed altresì con i valori unitari medi desunti da ulteriori banche dati di quotazioni immobiliari risultate disponibili **(v. ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5, ALL. 7.6);**

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima, tenendo conto contestualmente delle risultanze del procedimento scientifico-matematico MCA - Market Comparison Approach, che si basa su elaborazione di dati di compravendite realmente stipulate **(v. ALL. 7.7, ALL. 7.8),** e dei riferimenti alle quotazioni medie indicative di zona;

IV) Determinazione del più probabile valore di compravendita nel libero mercato, attraverso il prodotto del valore unitario determinato nel punto III) (VU in €/mq) per la consistenza complessiva in termini di superficie commerciale (SC in mq);

V) Decurtazione, dal valore nel libero mercato stimato nel punto IV), dell'importo forfettario del 15% prescritto dal punto 16) del mandato **(v. ALL. 1.1),** ed altresì dell'importo per gli interventi necessari per la regolarizzazione edilizia e catastale.

Elenco fonti di documenti:
Catasto di Pordenone **(v. ALL. 2 da ALL. 2.3 ad ALL. 2.10);**
Conservatoria dei Registri Immobiliari di Pordenone **(v. ALL.3.1.1, ALL. 3.1.2, ALL. 3.2, ALL. 3.3.2, ALL. 3.4, ALL. 3.5);**
Ufficio del Registro di Pordenone **(v. ALL. 3.6);**
Ufficio tecnico di Comune di Sacile (PN) **(v. ALL. 4 da ALL. 4.1 ad ALL. 4.4);**
Ufficio Servizi Demografici del Comune di Sacile (PN) **(v. ALL. 3.7.1);**
Ufficio Servizi Demografici del Comune di Fontanafredda (PN) **(v. ALL. 3.7.2, ALL. 3.7.3);**
Tribunale di Pordenone, Cancelleria Sezione Civile Contenzioso **(v. ALL. 3.7.4);**
Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Direzione Centrale Infrastrutture e Territorio, Servizio lavori pubblici ed edilizia tecnica, sede di Pordenone **(v. ALL. 4.5).**

Elenco fonti di quotazioni e di dati del mercato immobiliare:

OSSERVATORI DEL MERCATO IMMOBILIARE:
Banca dati Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate **(v. ALL. 7.1);**
Quotazioni estratte da Borsino immobiliare FIMAA **(v. ALL. 7.2);**
Quotazioni estratte da Borsino Immobiliare.it **(v. ALL. 7.3);**
Quotazioni estratte da Mercato Immobiliare Wikicasa.it **(v. ALL. 7.4);**
Quotazioni estratte da Immobiliare.it **(v. ALL. 7.5);**
Quotazioni estratte da Mercato-ImmobIliare.info **(v. ALL. 7.6);**

FONTI DI DATI DEL MERCATO IMMOBILIARE (IMMOBILI RECENTEMENTE COMPRAVENDUTI):
Banche dati catastale ed ipotecaria dell'Agenzia delle Entrate, consultate mediante Servizio Sister per ricerca ed acquisizione di atti pubblici di compravendita stipulati negli ultimi 12 mesi anteriori ad aprile 2025, aventi ad oggetto immobili ad uso residenziale, comparabili per caratteristiche tipologiche e tecniche con l'abitazione pignorata, siti nel centro urbano di Sacile capoluogo, nelle adiacenze di via Padova **(v. ALL. 7.7);**

Parametri medi di zona per destinazione principale (€/mq):
desunti dalle fonti risultate disponibili:

1) Osservatorio Mercato Immobiliare (OMI) Agenzia Entrate (v. ALL. 7.1):
Comune Sacile capoluogo, zona centrale fascia ovest, abitazioni di tipo villini in normale stato conservativo: min=€/mq 1.500,00; max=€/mq 2.000,00; medio=€/mq 1.750,00;

2) Borsino immobiliare FIMAA (v. ALL. 7.2):
Comune Sacile, zona centro, appartamenti in buono stato-usato:
min=€/mq 1.300,00; max=€/mq 2.000,00; medio=€/mq 1.650,00;

3) Borsino Immobiliare.it (v. ALL. 7.3):
Comune Sacile, zona periferica adiacenze di via Padova, abitazioni di tipo villini:
min=€/mq 942,00; max=€/mq 1.528,00; medio=€/mq 1.235,00;

4) Mercato Immobiliare Wikicasa.it (v. ALL. 7.4):
Comune Sacile, zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
medio=€/mq 1.705,00;

5) Immobiliare.it (v. ALL. 7.5):
Comune Sacile, zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
medio=€/mq 1.671,00;

6) Mercato Immobiliare.info (v. ALL. 7.6):
Comune Sacile, zona indistinta, prezzo di vendita per immobili residenziali:
min=€/mq 820,00; max=€/mq 2.010,00; medio=€/mq 1.415,00.

Dalla comparazione delle suelencate quotazioni di zona risultate disponibili si desume un parametro unitario medio per abitazioni in stato conservativo normale, compreso tra un minimo di circa €/mq 1.250,00 ed un massimo di circa €/mq 1.750,00.

8.2 Valutazione corpi:

unico (abitazione+cantina+garage+scoperto esclusivo).
Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage, con annesso scoperto esclusivo

Stima sintetica comparativa parametrica (semplificata) € 342.414,00.

Criteri di stima:
Il valore unitario (VU) applicato nella presente stima, assunto pari ad €/mq 1.700,00=, è stato determinato sulla base delle considerazioni e deduzioni di seguito esposte:

I) Risultanze del procedimento di stima secondo MCA - Market Comparison Approach, con il supporto dei dati di recenti compravendite nella zona **(v. ALL. 7.7, ALL. 7.8):**
valore totale stimato del subject = € 330.823,99=
valore unitario risultante = €/mq 1.642,46;

II) Raffronto del valore unitario di cui al punto I) con i valori unitari medi di zona
desunti dalle fonti risultate disponibili **(v. ALL. 7.1, ALL. 7.2, ALL. 7.3, ALL. 7.4, ALL. 7.5, ALL. 7.6):**
dall'analisi comparata dei valori medi di zona per destinazione principale si è desunto un valore unitario minimo pari a circa €/mq 1.250,00 ed un massimo pari a circa €/mq 1.750,00;

III) Individuazione del valore unitario da applicare nella stima:
tenendo conto contestualmente delle considerazioni di cui ai punti I) e II), e sottolineando la validità scientifica del procedimento estimativo MCA-Market Comparison Approach **(v. ALL. 7.8),** che si basa su dati oggettivi ed attendibili del mercato immobiliare, vale a dire su prezzi di recenti compravendite realmente stipulate **(v. ALL. 7.7);**
questi sono stati poi raffrontati anche con le quotazioni medie indicative di zona, con le quali risultano sostanzialmente congruenti;
in definitiva, si è assunto quale valore unitario da applicare nella stima quello risultante dalla stima MCA **(v. ALL. 7.8),** ma assunto in cifra tonda e cioè:
VU = €/mq 1.700,00.

In conclusione, il valore complessivo stimato dell'intero corpo pignorato, calcolato dal sistema nelle sottostanti tabelle, è risultato:

V = VU * SC = €/mq 1.700,00 * mq 201,42 = **€ 342.414,00**

Destinazione	Superficie Equivalente	Valore Unitario	Valore Complessivo
locali residenziali piano terra	72,79	€ 1.700,00	€ 123.743,00
locali residenziali piano primo	78,85	€ 1.700,00	€ 134.045,00
accessori comunicanti con locali resid.	29,82	€ 1.700,00	€ 50.694,00
garage	9,12	€ 1.700,00	€ 15.504,00
scoperto esclusivo fino 100 mq	10,00	€ 1.700,00	€ 17.000,00
scoperto esclusivo oltre 100 mq	0,84	€ 1.700,00	€ 1.428,00

Stima sintetica comparativa parametrica del corpo	€ 342.414,00
Valore Finale	**€ 342.414,00**
Valore corpo	€ 342.414,00
Valore accessori	€ 0,00
Valore complessivo intero	€ 342.414,00
Valore complessivo diritto e quota	€ 342.414,00

Riepilogo:

ID	Immobile	Superficie Lorda	Valore intero medio ponderale	Valore diritto e quota
unico (abitazione +cantina +garage+scoperto esclusivo)	Abitazione di tipo civile [A2] con annesso Cantina, con annesso Garage, con annesso scoperto esclusivo	201,42	€ 342.414,00	€ 342.414,00

8.3 Adeguamenti e correzioni della stima:

Riduzione del valore del 15%, dovuta all'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi come da disp. del G.E. (min. 15%) € 51.362,10

Spese tecniche di regolarizzazione urbanistica e catastale: € 11.000,00

8.4 Prezzo base d'asta del lotto:

Valore immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto in cui si trova: **€ 280.051,90**

ELENCO ALLEGATI:

ALL. 1: Svolgimento delle operazioni peritali:

- **ALL. 1.1:** Decreto di nomina ed incarico peritale in data 31.01.2025 *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 1.2:** Verbale di giuramento ed accettazione dell'incarico in data 03.02.2025 *(pagg. 1-5)*
- **ALL. 1.3:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di APE *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 1.4:** Verbale di accesso presso l'immobile pignorato in data 28.03.2025 *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 1.5:** Modulo con dati e recapiti dell'esecutata [redacted] *(unica pag.)*
- **ALL. 1.6:** Incarico al tecnico ausiliario abilitato alla redazione di aggiornamento catastale *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 1.7:** Provvedimento di concessione di proroga messo dal GE in risposta ad istanza *(pagg. 1-103)*

ALL. 2: Localizzazione e identificazione catastale degli immobili pignorati:

- **ALL. 2.1:** Localizzazione ed inquadramento del complesso immobiliare pignorato *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.2:** Individuazione del complesso pignorato, attraverso comparazione di immagine satellitare e mappa catastale *(unica pag.)*
- **ALL. 2.3:** Estratto di mappa catastale fl. 13 p.lla 822 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.4:** Estratto di mappa catastale fl. 13 con individuazione della p.lla 822 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.5:** Elaborato planimetrico del fabbricato al fl. 13 p.lla 822 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.6:** Elenco dei subalterni del fabbricato al fl. 13 p.lla 822 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.7:** Visure catastali storiche relative alle unità immobiliari pignorate ed all'area di base e pertinenza del fabbricato:
  - **ALL. 2.7.1:** Visura dell'abitazione fl. 13 p.lla 822 sub. 1, in data 04.02.2025 *(pagg. 1-5)*
  - **ALL. 2.7.2:** Visura del garage, fl. 13 p.lla 822 sub. 2 *(pagg. 1-5)*
  - **ALL. 2.7.3:** Visura dell'area di base pertinenza del fabbricato, fl. 13 p.lla 822 *(pagg. 1-4)*
  - **ALL. 2.7.4:** Esito negativo della visura relativa allo scoperto/corte fl. 13 p.lla 822 sub. 3, già comune ai subb. 1 e 2 in elaborato planimetrico del 08.10.1987 *(unica pag.)*
  - **ALL. 2.7.5:** Visura aggiornata dell'abitazione fl. 13 p.lla 822 sub. 1 in data 11.05.2025 *(pagg. 1-5)*
  - **ALL. 2.7.6:** Visura relativa all'unità immobiliare di terreni fl. 13 p.lla 848, soppressa ed unita alla p.lla 822 (attuale area di base e pertinenza) *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 2.7.7:** Visura relativa all'unità immobiliare di terreni fl. 13 p.lla 197 soppressa, da cui è derivata, tra l'altro, la p.lla 822 (attuale area di base e pertinenza) *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 2.8:** Planimetrie catastali delle unità immobiliari pignorate:
  - **ALL. 2.8.1:** Planimetria catastale dell'abitazione, fl. 13 p.lla 822 sub. 1, datata 08.10.1987 prot. n. 3073/B *(unica pag.)*
  - **ALL. 2.8.2:** Planimetria catastale del garage, fl. 13 p.lla 822 sub. 2, datata 08.10.1987 prot. n. 3073/B *(unica pag.)*
  - **ALL. 2.8.3:** Planimetria catastale aggiornata dell'abitazione, fl. 13 p.lla 822 sub. 1, datata 06.05.2025, dichiarazione prot. n. PN0035108 *(unica pag.)*
- **ALL. 2.9:** Visure catastali di particelle confinanti:
  - **ALL. 2.9.1:** Visura fl. 13 p.lla 821 *(pagg. 1-7)*
  - **ALL. 2.9.2:** Visura fl. 13 p.lla 823 *(pagg. 1-5)*
  - **ALL. 2.9.3:** Visura fl. 13 p.lla 853 *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 2.10:** Aggiornamento catastale a mezzo procedura DOCFA, relativo all'abitazione pignorata fl 13 p.lla 822 sub. 1, redatto e depositato dal tecnico abilitato incaricato ing. [redacted]:
  - **ALL. 2.10.1:** Pec di trasmissione dei documenti catastali relativi all'aggiornamento *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 2.10.2:** Modello unico informatico di aggiornamento degli atti e planimetria *(pagg. 1-7)*
  - **ALL. 2.10.3:** Protocollo di variazione DOCFA *(unica pag.)*
  - **ALL. 2.10.4:** Ricevuta di denuncia di variazione e di pagamento diritti catastali *(pagg. 1-2)*

ALL. 3: Titoli di proprietà, formalità, possesso degli immobili pignorati:

- **ALL. 3.1: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili pignorati agli esecutati [redacted] dal 29.06.2020:**
  - **ALL. 3.1.1:** Atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (cessione di quota) per Notaio Vera Garlatti di Sacile (PN) in data 29.06.2020, rep. n. 17400, racc. n. 7143, trascritto a Pordenone il 13.07.2020, RG 7800, RP 5401, acquisito in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare *(pagg. 1-25)*
  - **ALL. 3.1.2:** Nota di trascrizione di atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (cessione di quota) per Notaio Vera Garlatti di Sacile (PN) in data 29.06.2020, rep. n. 17400, racc. n. 7143, trascritto a Pordenone il 13.07.2020, RG 7800, RP 5401 *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 3.1.3:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da atto di cessione di diritti reali a titolo oneroso (cessione di quota) per Notaio Vera Garlatti di Sacile (PN) in data 29.06.2020, rep. n. 17400, racc. n. 7143, trascritto a Pordenone il 13.07.2020, RG 7800, RP 5401 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 3.2: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari P[redacted] dal 25.10.1991:**
  - **ALL. 3.2.1:** Dichiarazione di successione legittima/certificato di denunciata successione registrata a Pordenone in data 27.04.1992, rep. n. 3 vol. 768, in morte di [redacted] (deceduta il[redacted], trascritta a Pordenone il 20.11.1992, RG 12673, RP 9825, acquisita in copia telematica presso Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 3.2.2:** Nota di trascrizione di denuncia di successione registrata a Pordenone in data 27.04.1992, rep. n. 3 vol. 768, in morte di [redacted] (deceduta il[redacted], trascritta a Pordenone il 20.11.1992, RG 12673, RP 9825 *(pagg. 1-9)*
- **ALL. 3.3: Titolo di provenienza della proprietà degli immobili ai precedenti proprietari ante ventennio [redacted] dal 19.07.1988:**
  - **ALL. 3.3.1:** Scheda riassuntiva di dati salienti desunti da Atto di assegnazione di alloggi a socio di cooperativa edilizia per Notaio Pietro Buscio di Sacile (PN) in data 19.07.1988, rep. n. 64047, racc. n. 12399, trascritto a Pordenone il 08.08.1988, RG 9077, RP 6973, allegato alla nota di trascrizione RG 9061, RP 6957, consultato in copia cartacea presso sede Agenzia Entrate, Ufficio Provinciale di Pordenone Territorio, Servizio di Pubblicità Immobiliare (da questo riferito non scansionabile per dimensioni, e non acquisibile in copia telematica) *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 3.3.2:** Nota di trascrizione di atto di assegnazione di alloggi per Notaio Pietro Buscio di Sacile (PN) in data 19.07.1988, rep. n. 64047, racc. n. 12399, trascritto a Pordenone il 08.08.1988, RG 9077, RP 6973 *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 3.4: Ispezioni ipotecarie sulle unità immobiliari pignorate e sui soggetti esecutati:**
  - **ALL. 3.4.1:** Ispezione ipotecaria relativa all'abitazione, fl. 13 p.lla 822 sub. 1, in data 18.02.2025 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 3.4.2:** Ispezione ipotecaria relativa al garage, fl. 13 p.lla 822 sub. 2, in data 18.02.2025 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 3.4.3:** Ispezione ipotecaria relativa all'area di base e pertinenza, fl. 13 p.lla 822, in data 15.03.2025 *(unica pag.)*
  - **ALL. 3.4.4:** Ispezione ipotecaria relativa al soggetto esecutato [redacted] in data 18.02.2025 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 3.4.5:** Ispezione ipotecaria relativa al soggetto esecutato [redacted] in data 15.03.2025 *(pagg. 1-2)*

- **ALL. 3.5: Note di iscrizione e/o trascrizione di formalità pregiudizievoli** relative alle unità immobiliari pignorate, risultanti da ispezioni ipotecarie:

  NEL VENTENNIO ANTERIORE AL PIGNORAMENTO:

  ALL. 3.5.1: Nota di iscrizione di ipoteca volontaria in data 13.07.2020, RG 7801, RP 1431, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto per Notaio Vera Garlatti di Sacile (PN) in data 29.06.2020 rep. n. 17401, racc. n. 7144, trascritta a Pordenone *(pagg. 1-3)*

  ALL. 3.5.2: Nota di trascrizione di atto giudiziario in data 26.06.2024 RG 9179, RP 7012, verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone rep. n. 1351 del 30.05.2024, trascritta a Pordenone *(pagg. 1-2)*

  ANTERIORMENTE ALL'ULTIMO VENTENNIO:

  ALL. 3.5.3: Nota di trascrizione in data 25.01.1991, RG 1323, RP 1191, relativa a costituzione di fondo patrimoniale con atto per Notaio Simone Gerardi di Pordenone in data 29.10.1990 rep. n. 103603, avente ad oggetto gli immobili al fl. 13 p.lla 822, subb. 1-2, fondo patrimoniale costituito da [redacted] e [redacted], ciascuno per 1/2 della piena proprietà, trascritta a Pordenone *(pagg. 1-6)*

  ALL. 3.5.4: Nota di trascrizione in data 19.12.1995, RG 14332, RP 10722, revoca atti soggetti a trascrizione derivante da domanda giudiziale del Tribunale di Pordenone in data 13.12.1995 rep. n. 17891, avente ad oggetto gli immobili al fl. 13 p.lla 822, subb. 1-2, e fl. 13 p.lle 821, 827, 853, trascritta a Pordenone *(pagg. 1-5)*

  ALL. 3.5.5: Domanda di annotazione a trascrizione in data 19.12.1995, RG 14333, RP 1493, relativa ad avvenuta trascrizione di domanda giudiziale del Tribunale di Pordenone in data 19.12.1995 rep. n. 10722, con riferimento alla trascrizione in data 25.01.1991 RP 1191, trascritta a Pordenone *(pagg. 1-2)*

  ALL. 3.5.6: Nota di iscrizione di ipoteca giudiziale in data 14.10.1998, RG 12662, RP 2274, derivante da atto giudiziario sentenza di condanna della Corte d'Appello di Trento rep. n. 178/98, avente ad oggetto gli immobili al fl. 13 p.lla 822, subb. 1-2, e fl. 13 p.lle 821, 827, 853, trascritta a Pordenone, non rinnovata alla scadenza del ventennio *(pagg. 1-3)*

  ALL. 3.5.7: Nota di trascrizione di atto giudiziario in data 22.01.1999, RG 1275, RP 1048, verbale di pignoramento immobili, pubblico ufficiale Tribunale di Pordenone rep. n. 60 del 11.01.1999, avente ad oggetto gli immobili al fl. 13 p.lla 822, subb. 1-2, e fl. 13 p.lle 821, 827, 853, trascritta a Pordenone *(pagg. 1-3)*

- **ALL. 3.6: Accertamento inerente alla sussistenza di contratti di locazione registrati e vigenti** relativi agli immobili pignorati: certificazione negativa rilasciata in data 12.02.2025 da Agenzia delle Entrate, Direzione Provinciale di Pordenone, Ufficio Territoriale di Pordenone, richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-19)*

- **ALL. 3.7: Accertamento di residenza e stato civile degli esecutati:**

  ALL. 3.7.1: Certificati di residenza e stato di famiglia di [redacted] rilasciati da Comune di Sacile (PN) in data 11.02.2025, richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-11)*

  ALL. 3.7.2: Certificato di residenza e stato di famiglia di [redacted], rilasciato da Comune di Fontanafredda (PN) in data 12.02.2025, richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-15)*

  ALL. 3.7.3: Estratto per riassunto degli atti di matrimonio di [redacted] rilasciato da Comune di Fontanafredda (PN) in data 11.02.2025, richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-8)*

  ALL. 3.7.4: Verbale di separazione consensuale dei coniugi [redacted] decreto omologazione n. cronol. 2872/2023 del 27.04.2023, RG n. 494/2023 del Tribunale di Pordenone riferito al verbale di udienza del 18.04.2023, rilasciato da Tribunale di Pordenone; richiesta inoltrata e corrispondenza intercorsa *(pagg. 1-17)*

ALL. 4: Situazione edilizia, urbanistica e vincolistica degli immobili pignorati:

- **ALL. 4.1:** **Richiesta di accesso agli atti** delle pratiche edilizie e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (PN), anche con riferimento ad atti di pratiche edilizie da questo non risultati reperibili nel proprio archivio *(pagg. 1-42)*
- **ALL. 4.2:** **Richiesta e mancato rilascio di certificato di insussistenza di provvedimenti sanzionatori,** richiesta inoltrata all'UTC del Comune di Sacile (PN) e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-54)*
- **ALL. 4.3:** **Certificato di destinazione urbanistica** rilasciato dal Comune di Sacile (PN):
  - **ALL. 4.3.1:** Certificato CDU rilasciato in data 12.03.2025 prot. n. 0008026, rif. pratica 020-25, rif. n. GEN-GEN-2025-0006825-A *(pagg. 1-8)*
  - **ALL. 4.3.2:** Richiesta inoltrata e corrispondenze intercorse con l'Ufficio Tecnico del Comune di Sacile (PN) *(pagg. 1-25)*
- **ALL. 4.4:** **Pratiche edilizie per la costruzione del fabbricato a schiera di cui fanno parte gli immobili pignorati,** aventi ad oggetto: Cooperativa [redacted] costruzione di immobili di edilizia convenzionata, 24 alloggi in Via Padova ambito 20, pratica edilizia iniziale n. 22/C e successiva pratica di variante n. 45/C:
  - **ALL. 4.4.1: Copertine con dati riassuntivi** relativi a ciascuna pratica edilizia: *(pagg. 1-3)*
    Pratica edilizia iniziale di costruzione edile n. 22/C: domanda presentata il 05.04.1985 prot. n. 5217, sottoposta alla commissione edilizia il 16.05.1985 RV n. 166, rif. concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985;
    Pratica edilizia in variante di costruzione edile n. 45/C: domanda presentata il 18.07.1986 prot. n. 13249, sottoposta alla commissione edilizia il 24.07.1986 RV n. 173, rif. autorizzazione in variante n. 13249/86 del 10.04.1987;
  - **ALL. 4.4.2: Atti di pratica edilizia relativa a Cooperativa** [redacted], intervento di edilizia residenziale pubblica per costruzione di 24 alloggi a schiera in Via Padova/Bassano: *(pagg. 1-24)*
    comunicazione di fine lavori in data 29.05.1987;
    certificato di collaudo statico depositato alla Direzione Provinciale dei Lavori Pubblici di Pordenone il 15.05.1987 n. 542, certificazione di idoneità strutturale;
    comunicazione di inizio lavori edili in data 10.10.1985;
    deliberazione di Consiglio Comunale con approvazione di schema di convenzione di cui agli artt. 7-8 della legge 10/1977 per la costruzione di immobili di edilizia convenzionata nell'ambito di lottizzazione n. 20; convenzione tra la cooperativa [redacted] ed il Comune di Sacile;
  - **ALL. 4.4.3: Atti della pratica di costruzione edile n. 45/C, variante** per la costruzione di 24 alloggi in via Padova e dalla pratica iniziale n. 22/C *(pagg. 1-56)*
    ATTI PRATICA EDILIZIA IN VARIANTE N. 45/C:
    Dichiarazione di regolare esecuzione secondo il progetto approvato con concessione edilizia n. 70 del 21.06.1985 e variante non essenziale in corso d'opera al progetto, approvata con autorizzazione n. 13249/86 del 10.04.1987;
    convenzione stipulata in data 21.06.1985 ai sensi degli artt. 7-8 della legge 10/1977, registrata a Pordenone il 10.07.1985 al n. 4357;
    inizio lavori in data 10.10.1985;
    ultimazione lavori in data 29.05.1987;
    collaudo statico dei lavori eseguito in data 15.05.1987 dall'ing. [redacted];
    certificato di abitabilità rilasciato in data 22.10.1987;
    dichiarazione di regolare esecuzione in data 27.11.1987; constatazione che i lavori sono stati eseguiti in conformità al progetto approvato ed alle prescrizioni derivanti dalla convenzione, salvo lievi modificazioni rientranti nella facoltà discrezionale della direzione lavori e senza alterare superfici utili e caratteristiche geometriche dei vani dei singoli alloggi;

documenti catastali relativi agli immobili oggi pignorati: elaborato planimetrico e planimetrie dell'abitazione (su 3 livelli) e del garage, redatti in data 07.08.1987;
tipo mappale n. 3225 anno 1987 in data 22.05.1987;
denuncia di cambiamento in catasto terreni, n. 3225 in data 05.06.1987, frazionamento n. 513/87;
tavola 1: sistemazione definitiva - planimetria e piante;
alloggio D17 (abitazione oggi pignorata): piante ai vari livelli e superfici secondo la sistemazione definitiva, presentata in data 18.07.1986;
ATTI PRATICA EDILIZIA INIZIALE N. 22/C:
certificazione del tecnico comunale relativa all'avvenuto rilascio alla cooperativa ABIT-LIVENZA di concessione n. 70 in data 21.06.1985 per la costruzione di 24 alloggi a schiera sull'area individuata sul P.R.G. come ambito n. 20;
attestato di inizio lavori in data 10.10.1985 con riferimento all'iniziativa edilizia autorizzata con concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985;
richiesta di concessione edilizia presentata da [redacted] in qualità di presidente e legale rappresentante della [redacted] in data 05.04.1985 prot. n. 5217 con parere favorevole della commissione edilizia in data 16.05.1985 RVN. 166;
elenco elaborati;
relazione di descrizione delle opere e dei materiali (strutture, tamponamenti e divisioni interne, isolamento e coibentazioni, finiture interne ed esterne, impianti (elettrico, idro-sanitario, riscaldamento), serramenti, grondaie e pluviali, reti esterne di fognatura, sistemazioni aree esterne;

ALL. 4.4.4: Atti relativi ad ultimazione lavori ed abitabilità: *(pagg. 1-9)*
Attestato di ultimazione lavori in data 29.05.1987, con riferimento all'iniziativa edilizia autorizzata con concessione edilizia n. 70/85 del 21.06.1985, e variante in corso d'opera autorizzazione n. 13249/86 del 10.04.1987;
domanda per ottenere il permesso di abitabilità, presentata da [redacted] in qualità di presidente e legale rappresentante della [redacted]., in data 29.05.1987, prot. n. 9117;
sopralluogo fatto dall'Ufficiale Sanitario e dichiarazione di abitabilità della costruzione di 24 alloggi a schiera in via Padova-Bassano dal giorno 06.07.1987;
autorizzazione di abitabilità del fabbricato con decorrenza dal 21.10.1987, rilasciata il 22.10.1987, prot. n. 23/87;
comunicazione in data 10.04.1987 prot. n. 13249/86 avente ad oggetto avvenuta approvazione della variante in corso d'opera, istanza presentata il 18.07.1986;

- **ALL. 4.5: Pratica di deposito strutturale n. 542 del 15.05.1987 relativa alla costruzione del fabbricato** di 24 alloggi a schiera, di cui fanno parte gli immobili pignorati, consultata in cartaceo con estrazione di copie presso Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia, Direzione centrale infrastrutture e territorio, Servizio lavori pubblici ed edilizia tecnica, sede di Pordenone:

ALL. 4.5.1: Istanza di accesso agli atti amministrativi e corrispondenze intercorse *(pagg. 1-6)*
ALL. 4.5.2: Certificato di collaudo delle strutture in cemento armato, collaudatore ing. Zanfrà Pietro; verbali di visita in corso d'opera e di visita finale; certificazione di idoneità strutturale; relazione del direttore dei lavori a struttura ultimata *(pagg. 1-10)*
ALL. 4.5.3: Dichiarazioni dei tecnici calcolatori delle strutture, relazione illustrativa, relazione di calcolo con riferimento alle strutture in cemento armato, relazione geologico-tecnica relativa all'area della lottizzazione convenzionata *(pagg. 1-18)*
ALL. 4.5.4: Nota della Commissione tecnica provinciale in data 10.04.1986 *(pagg. 1-3)*
ALL. 4.5.5: Nota della Commissione tecnica provinciale in data 28.05.1986 *(unica pag.)*
ALL. 4.5.6: Relazione integrativa in data 24.01.1986 *(pagg. 1-4)*
ALL. 4.5.7: Tavola 3-2 strutture in cemento armato – fondazioni *(unica pag.)*
ALL. 4.5.8: Tavola 3-7 strutture in cemento armato – solai corpo D *(unica pag.)*
ALL. 4.5.9: Tavola 3-10 strutture in cemento armato - travi corpo D *(unica pag.)*

ALL. 5: Stato dei luoghi degli immobili pignorati alla data dell'accesso:

- **ALL. 5.1: Documentazione fotografica** dello stato dei luoghi riscontrato alla data dell'accesso:
  - **ALL. 5.1.1:** Foto generali fabbricato e scoperto esclusivo, con riferimenti planimetrici *(foto 1-28; pagg. 1-6)*
  - **ALL. 5.1.2:** Foto piano terra abitazione con riferimenti planimetrici *(foto 1-41; pagg. 1-8)*
  - **ALL. 5.1.3:** Foto piano primo abitazione con riferimenti planimetrici *(foto 1-53; pagg. 1-10)*
  - **ALL. 5.1.4:** Foto piano interrato con riferimenti planimetrici *(foto 1-23; pagg. 1-5)*
  - **ALL. 5.1.5:** Foto garage con riferimenti planimetrici *(foto 1-7; pagg. 1-3)*
- **ALL. 5.2: Rilievo dello stato dei luoghi** riscontrato alla data dell'accesso:
  - **ALL. 5.2.1:** Schemi planimetrici dello stato dei luoghi *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 5.2.2:** Schemi planimetrici con indicazione delle superfici reali lorde *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 5.2.3:** Schemi planimetrici quotati con misure di rilievo di supporto al calcolo delle superfici *(pagg. 1-3)*
  - **ALL. 5.2.4:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione alla data dell'accesso ed assetto della planimetria catastale prot. n. 3073/B del 08.10.1987 *(pagg. 1-2)*
  - **ALL. 5.2.5:** Schemi planimetrici esplicativi del raffronto tra assetto reale dell'abitazione alla data dell'accesso ed assetto della planimetria di progetto autorizzato risultata disponibile, relativa alla pratica edilizia n. 45/C di costruzione del fabbricato, autorizzazione in variante n. 13249/86 del 10.04.1987 *(pagg. 1-2)*

ALL. 6: Attestato di prestazione energetica dell'abitazione pignorata:

- **ALL. 6.1:** Attestato di Prestazione Energetica - APE, codice certificato n. 9303700022425, Regione Friuli Venezia Giulia in data 05.05.2025, depositato presso Catasto CENEDFvg della Regione Autonoma Friuli Venezia Giulia con protocollo INSIEL: TS1-REGAPE-2025-0016276-A del 05.05.2025, relativo all'abitazione in Comune di Sacile (PN), censita in Catasto Fabbricati al fl. 13 p.lla 822 sub. 1, tecnico certificatore abilitato ing. [redacted] *(pagg. 1-10)*

ALL. 7: Dati di supporto alla stima degli immobili pignorati:

- **ALL. 7.1:** Quotazioni immobiliari estratte da: banca dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.2:** Quotazioni estratte da: Borsino immobiliare FIMAA *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 7.3:** Quotazioni immobiliari estratte da: Borsino Immobiliare.it *(pagg. 1-3)*
- **ALL. 7.4:** Quotazioni immobiliari estratte da: Wikicasa.it *(unica pag.)*
- **ALL. 7.5:** Quotazioni immobiliari estratte da: Immobiliare.it *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.6:** Quotazioni immobiliari estratte da: Mercato-Immobiliare.info *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.7:** Dati del mercato immobiliare relativi ad immobili residenziali di confronto (comparabili) desunti da recenti atti pubblici di compravendita a Sacile (PN) nelle adiacenze di via Padova *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 7.8:** Tabelle di stima con il metodo del confronto di mercato (MCA Market Comparison Approach) secondo gli Standards Internazionali di Valutazione *(pagg. 1-5)*

ALL. 8: Documentazione relativa alle spese sostenute:

- **ALL. 8.1:** Diritti conservatoria Registri Immobiliari per ispezioni informative e cartacee:
  ALL. 8.1.1: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 18.02.2025 *(pagg. 1-2)*
  ALL. 8.1.2: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 11.03.2025 *(pagg. 1-2)*
  ALL. 8.1.3: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 15.03.2025 *(pagg. 1-2)*
  ALL. 8.1.4: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 18.03.2025 *(pagg. 1-2)*
  ALL. 8.1.5: Ricevuta pagamento ispezioni titolo cartaceo in data 12.03.2025 *(unica pag.)*
  ALL. 8.1.6: Ricevuta pagamento consultazione titolo cartaceo in data 14.03.2025 *(unica pag.)*
- **ALL. 8.2:** Diritti Comune Sacile (PN) per accesso atti pratiche edilizie e rilascio copie *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.3:** Diritti Comune Sacile (PN) per rilascio certificato di destinazione urbanistica *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.4:** Diritti Comune Fontanafredda (PN) per rilascio certificato anagrafico *(pagg. 1-8)*
- **ALL. 8.5:** Diritti Agenzia Entrate per consultazioni banche dati catastale ed ipotecaria mediante servizio "Sister", per ricerca ed acquisizione di dati di compravendite di immobili comparabili a supporto della stima:
  ALL. 8.5.1: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 08.04.2025 *(pagg. 1-2)*
  ALL. 8.5.2: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 09.04.2025 *(pagg. 1-2)*
  ALL. 8.5.3: Ricevuta pagamento ispezioni ipotecarie in data 11.04.2025 *(pagg. 1-2)*
- **ALL. 8.6:** Spese per copia di documenti di grande formato resi disponibili da Regione FVG deposito strutturale *(unica pag.)*
- **ALL. 8.7:** Competenze tecniche per redazione di APE - Attestato di Prestazione Energetica relativo all'abitazione pignorata, ausiliario autorizzato ed abilitato ing. [redacted] (comprensive di ritenuta d'acconto), ft. proforma n. 23/2025 del 05.05.2025 *(unica pag.)*
- **ALL. 8.8:** Competenze tecniche per redazione di aggiornamento catastale a mezzo procedura DOCFA relativo all'abitazione pignorata, ausiliario autorizzato ed abilitato ing. [redacted] (comprensive di ritenuta d'acconto), ft. proforma n. 24/2025 del 06.05.2025 con allegata ricevuta di pagamento diritti catastali *(pagg. 1-3)*

ALL. 9: Documentazione estratta dagli atti della procedura:

- **ALL. 9.1:** Certificazione notarile in data 04.07.2024 *(pagg. 1-7)*
- **ALL. 9.2:** Atto di pignoramento notificato *(pagg. 1-10)*
- **ALL. 9.3:** Nota di trascrizione di pignoramento in data 26.06.2024 *(pagg. 1-6)*
- **ALL. 9.4:** Istanza di vendita in data 23.07.2024 *(unica pag.)*
- **ALL. 9.5:** Atto di precetto su mutuo fondiario, notificato *(pagg. 1-8)*
- **ALL. 9.6:** Titolo esecutivo mutuo fondiario *(pagg. 1-38)*
- **ALL. 9.7:** Comparsa di costituzione di [redacted] *(unica pag.)*
- **ALL. 9.8:** Comparsa di costituzione di [redacted] *(unica pag.)*

****

Data generazione:
31-05-2025 13:05:41

L'Esperto alla stima
Arch. Francesca Aiello